ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGÔ QUYỀN

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHƯỜNG NGÔ QUYỀN

Địa điểm: Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng

***

HẢI PHÒNG - NĂM 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự Do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHƯỜNG NGÔ QUYỀN
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

***

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGÔ QUYỀN
Kèm theo Quyết định số: 3565/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2026

CHỦ TỊCH
Nguyễn Quốc Thái

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG PHƯỜNG NGÔ QUYỀN
Kèm theo Tờ trình số: 187/TTr-XDMT ngày 12 tháng 10 năm 2026

TRƯỞNG PHÒNG
Nguyễn Hoàng Hưng

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG
Kèm theo Tờ trình số: 687/TTr-BQLDDCN ngày 24 tháng 8 năm 2026

PHÓ GIÁM ĐỐC
Lương Văn Tùng

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HẢI PHÒNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
KTS: Nguyễn Hữu Hiệp

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG
2026.10.23 14:46:59+07'00'

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU 2
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch 2
1.2. Các căn cứ lập quy hoạch 3
1.3. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch 4
II. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH 5
2.1. Điều kiện tự nhiên 5
2.2. Hiện trạng dân số 6
2.3. Hiện trạng sử dụng đất 6
2.4. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội 6
2.5. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường 7
2.6. Đánh giá tổng hợp hiện trạng 8
III. NỘI DUNG QUY HOẠCH CHI TIẾT 9
3.1. Mục tiêu, tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch 9
3.2. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết 9
3.3. Đánh giá sự phù hợp của khu vực lập quy hoạch với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành, Yêu cầu, định hướng tại quy hoạch cấp trên 9
3.4. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho khu vực lập quy hoạch 10
3.5. Quy hoạch sử dụng đất 11
3.6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan 13
3.7. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật 16
IV. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ 30
4.1. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn 30
4.2. Xác định chiều cao xây dựng công trình 31
4.3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông 31
4.4. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc 31
4.5. Hệ thống công viên cây xanh, mặt nước 32
V. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM 33
VI. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG 33
6.1. Đánh giá hiện trạng môi trường 33
6.2. Phân tích, dự báo những tác đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường 33
6.3. Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường 36
6.4. Kế hoạch quản lý, giám sát môi trường 37
VII. GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN 38
VIII. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ 39

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Phường Ngô Quyền là khu vực đô thị trung tâm của thành phố Hải Phòng, có vị trí - vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng - an ninh của thành phố. Sau khi Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền được Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt tại quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, công tác quản lý và đầu tư xây dựng theo Quy hoạch đã từng bước được triển khai thực hiện quyết liệt, diện mạo đô thị đã có nhiều thay đổi, phát triển tích cực. Sau khi triển khai mô hình chính quyền hai cấp, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền (cũ) vẫn là cơ sở để thực hiện triển khai các nội dụng phát triển kinh tế xã hội, an ninh, quốc phòng... cho các phường mới.

Hiện nay, việc thực hiện triển khai các dự án trên địa bàn phường Ngô Quyền để cụ thể hoá đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 gặp rất nhiều khó khăn, trong đó đặc biệt công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường và tái định cư các hộ dân nằm trong dự án. Việc dành ra quỹ đất phục vụ việc tái định cư là nhiệm vụ hết sức cấp bách.

Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân thành phố đã có văn bản chỉ đạo thực hiện rà soát, đánh giá hiện trạng, xây dựng kế hoạch và tổ chức di dời các nhà máy, xí nghiệp kho tàng hiện trạng, cơ sở sản xuất kinh doanh nhỏ lẻ khỏi khu vực nội thành để chỉnh trang, tái thiết đô thị. Theo đó, tại quận Ngô Quyền có hơn 80ha được đề xuất thực hiện di dời theo 2 giai đoạn. Giai đoạn đến hết năm 2025, cần dừng hoạt động để di dời các cơ sở sản xuất gần khu vực mật độ dân cư cao (diện tích hơn 32ha) tại phía Nam đường Ngô Quyền vào các khu cụm tập trung. Sau khi di dời, khu vực này sẽ dễ thu hút đầu tư để chỉnh trang đô thị mang lại hiệu quả kinh tế. Giai đoạn 2026-2030, xem xét di dời các cơ sở nằm ở phía Bắc đường Ngô Quyền (gần 50ha) là các cảng, kho bãi giáp sông Cấm.

Qua rà soát, khu đất của Công ty cổ phần bao bì bia – rượu - nước giải khát và Công ty TNHH Thủy Tinh San Miguel Yamamura Hải Phòng tại số 17A+38 đường Ngô quyền trên địa bàn phường Ngô Quyền là cơ sở sản xuất nằm trong khu vực nội đô trung tâm với mật độ dân cư cao, gây ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và không phù hợp với định hướng theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền (cũ).

Do vậy, nhằm tạo ra một quỹ đất ở phục vụ việc tái định cư trên địa bàn phường, giúp các hộ dân nằm trong các dự án thuộc diện di dời và tái định cư ổn định đời sống an sinh xã hội đồng thời phục vụ mục tiêu chỉnh trang, tái thiết đô thị, phát triển không gian xanh, dịch vụ công cộng, việc lập *"Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư phường Ngô Quyền"* tại khu vực số 17A+38 đường Ngô Quyền là hết sức cần thiết.

1.2.Các căn cứ lập quy hoạch

Văn bản trung ương:

- Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025QH15 ngày 11/12/2025);

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ/CP ngày 22/1/2026);

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phận định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025);

- Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây Dựng, Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các Thông tư khác có liên quan;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được điều chỉnh bởi Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng; và các văn bản khác liên quan. và các văn bản khác liên quan;

Văn bản địa phương:

- Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040.

- Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 4916/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư tại phường Ngô Quyền;

- Quyết định số 2772/QĐ-UBND ngày 18/08/2026 của Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền về Điều chỉnh cục bộ lô đất A12-AN và A12-YT trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Ngô Quyền đến năm 2040.

Văn bản khác:

- Các văn bản pháp lý, văn bản chỉ đạo, điều hành... của Trung ương, Thành phố và Chính quyền địa phương có liên quan;

- Các quy hoạch xây dựng còn hiệu lực trong khu vực;

- Các quy chuẩn - quy phạm, tiêu chuẩn hiện hành.

Cơ sở bản đồ, tài liệu số liệu:

- Các nguồn tài liệu quy hoạch chuyên ngành.

- Căn cứ các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng thuỷ văn, địa chất, hiện trạng kinh tế - xã hội và các tài liệu khác liên quan.

- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch chi tiết các khu vực lân cận có liên quan.

1.3.Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch

- *Vị trí:* Khu vực lập quy hoạch thuộc ô phố A-12 gồm các lô đất ký hiệu A-12/NO2, A-12/NO7, A-12/NO-8, A-12/CX1, A-12/GD3, A-12/TG1 và đường giao thông trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Ngô Quyền đến năm 2040.

- *Phạm vi ranh giới:*

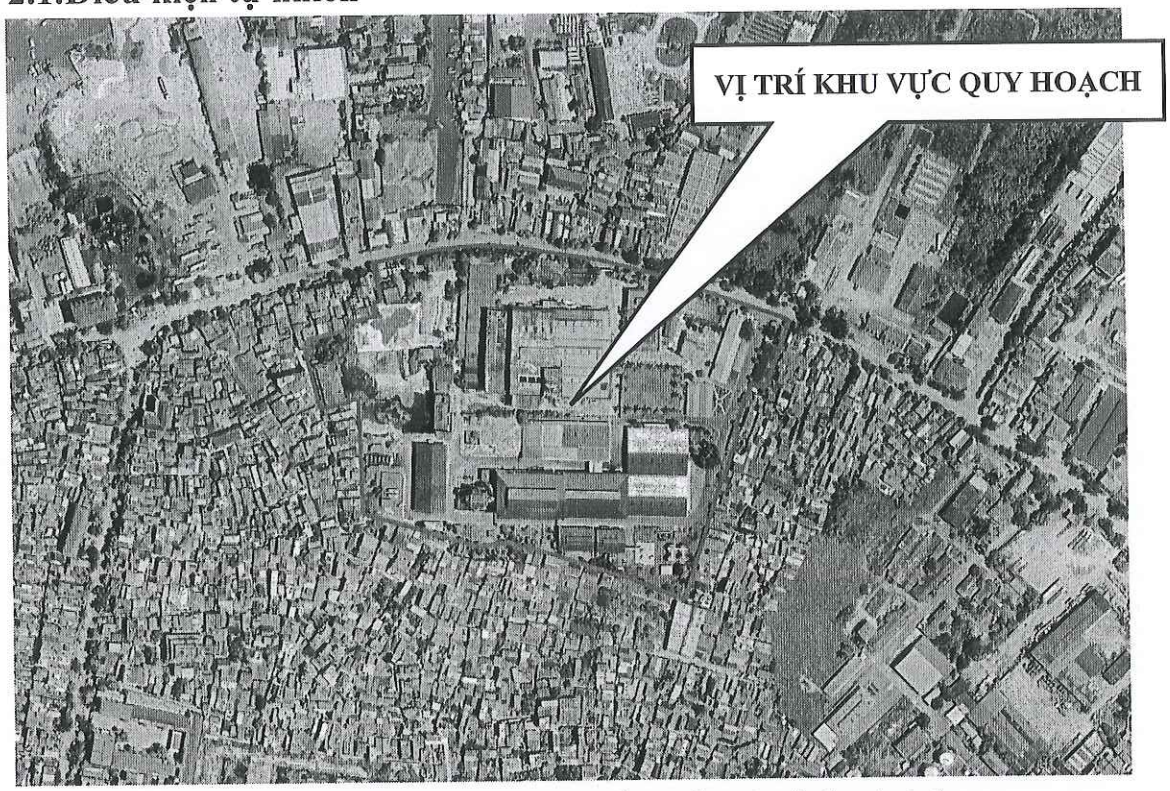
+ Phía Đông, phía Tây và phía Nam giáp: khu dân cư;

+ Phía Bắc giáp: Đường Ngô Quyền.

- *Quy mô diện tích:* **63.767,57m2.**

II. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

2.1.Điều kiện tự nhiên



Hiện trạng khu vực lập quy hoạch trên ảnh vệ tinh

- Địa hình: khu vực có địa hình tương đối đồng nhất.

- Địa chất: thuộc loại trung bình yếu, các lớp đất đặt móng công trình đều thuộc loại đất xấu như bùn, sét, bùn cát, có nền địa chất yếu.

- Khí hậu: có chung điều kiện khí hậu của Hải Phòng, chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa khu vực Duyên hải Bắc Bộ: Nóng ẩm, mưa nhiều, có 4 mùa Xuân, Hạ, Thu, Đông tương đối rõ rệt.

- Nhiệt độ: nhiệt độ trung bình năm trên địa bàn quận đạt khoảng 23,3°C. Xu thế biến đổi của nhiệt độ tăng trong các thập kỷ gần đây.

- Mưa: mùa mưa trong vùng nghiên cứu bắt đầu từ tháng 05 và kết thúc vào tháng 10 với tổng lượng mưa mùa mưa đạt 85% tổng lượng mưa năm còn lại là mùa khô. Lượng mưa năm trung bình nhiều năm trong vùng đạt 1.520 mm. Phân bố lượng mưa năm theo không gian không chênh lệch nhau nhiều.

- Độ ẩm: độ ẩm tương đối trung bình năm của quận ước đạt khoảng 83-86%. Độ ẩm cao vào các tháng cuối mùa đông khi có mưa phùn ẩm ướt và đạt cao nhất vào tháng 3 đạt với giá trị trung bình là 90-92%. Độ ẩm trung bình tháng thấp nhất vào các tháng 11, 12 khi có gió mùa đông bắc khô hanh thổi về nhiều đợt.

- Thủy văn: nằm trong vùng ven biển nên chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thuỷ văn biển mà đặc trưng là chế độ thủy triều: Tính chất của thuỷ triều là nhật triều thống nhất với hầu hết số ngày trong tháng. Trong một ngày thuỷ triều cũng thay đổi từng giờ theo chu kỳ với biên độ dao động +2,5m ÷ +3,5m.

2.2.Hiện trạng dân số

- Khu vực lập quy hoạch không có hộ dân sinh sống.

2.3.Hiện trạng sử dụng đất

- Hiện trạng sử dụng đất: Quỹ đất trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là khu đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng (nhà xưởng và kho bãi).

- Thống kê hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch như sau:

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thể dục thể thao	2.427,71	3,81
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	312,00	0,49
3	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	40.386,22	63,33
4	Đất di tích, tôn giáo	334,27	0,52
5	Đất an ninh	272,89	0,43
6	Đất quốc phòng	42,63	0,07
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.198,68	6,58
8	Đất giao thông	15.793,17	24,77
Tổng diện tích lập quy hoạch		**63.767,57**	**100,00**

2.4.Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội

- Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

+ Trong khu vực nghiên cứu mang đặc trưng cảnh quan của một khu vực sản xuất công nghiệp với hệ thống nhà xưởng sản xuất, văn phòng đã xuống cấp đan xen là các mảng cây xanh, bồn cây, các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho sản xuất và đường giao thông nội bộ.

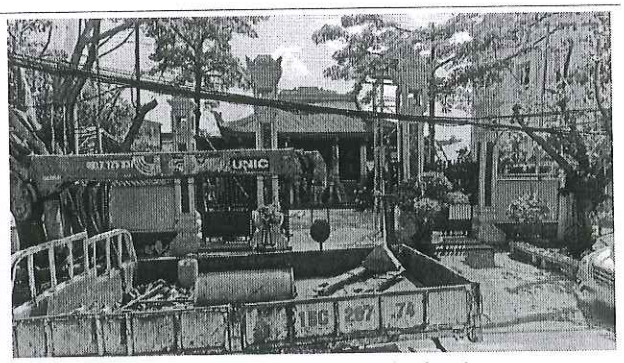
+ Các công trình có chức năng khác nằm ở phía bắc khu vực nghiên cứu giáp với đường Ngô Quyền là công trình an ninh (trụ sở công an phường Máy Chai cũ) và công trình tôn giáo (di tích lịch sử Căng Máy Chai). Nằm sâu Bên trong ranh giới có một hầm quân sự.



Hiện trạng khu nhà xưởng, kho bãi thuộc khu vực quy hoạch



Hiện trạng Trụ sở công an phường Máy Chai (cũ)



Hiện trạng Di tích lịch sử Căng Máy Chai

- Hiện trạng hạ tầng xã hội: trong ranh giới khu vực lập quy hoạch không có công trình hạ tầng xã hội.

2.5.Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường

a. Hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa:

- Cao độ nền xây dựng (hệ cao độ quốc gia): khu vực nghiên cứu có cao độ nền từ +1,70m đến +2,30m.

- Thoát nước mưa: nước mặt được thu gom vào đường cống thoát nước chung trên đường Ngô Quyền rồi đổ ra sông Cấm.

**Nhận xét:*

- Cao độ nền xây dựng tương đối thấp, dự kiến tôn nền đảm bảo cao độ theo quy hoạch cấp trên.

- Dự kiến quy hoạch hệ thống cống thu gom nước mưa đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực.

b. Hiện trạng công trình giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Phía Bắc giáp đường Ngô Quyền, chiều rộng nền đường B=15,5m-22,0m (lòng đường 10,5-11,0m; hè trái 3,0m-8,0m; hè phải 2,0-3,0m;

+ Các tuyến đường bê tông trong khu vực lập quy hoạch có chiều rộng nền đường B=2,5-13,0m;

**Nhận xét: Khu vực lập quy hoạch có giao thông thuận lợi.*

c. Hiện trạng cấp nước:

- Khu vực nghiên cứu đã được cung cấp nước sạch và lắp đặt mạng lưới cấp nước hoàn chỉnh.

- Nguồn nước: từ nhà máy nước An Dương công suất 200.000 m3/ngày đêm.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước áp lực thấp chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

**Nhận xét:*

- Khu vực nghiên cứu đã được cấp nước với chất lượng tốt.

- Tỷ lệ hộ dân được cấp nước sạch đạt 100%.

- Nhà máy nước An Dương có công suất 200.000m3/ngđ hiện nay đáp ứng nhu cầu dùng nước.

- Các tuyến ống có chất lượng tốt.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới áp lực thấp chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

d. Hiện trạng cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn cấp: khu vực hiện được cấp điện từ đường dây 22kV trên đường Ngô Quyền.

- Chiếu sáng: các đường hiện trạng trong khu vực nghiên cứu hiện đã được chiếu sáng bằng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

**Nhận xét:*

- Thay thế và di chuyển các trạm vào vị trí phù hợp để tạo cảnh quan cho khu đô thị mới.

- Thay thế hệ thống chiếu sáng Led tiết kiệm điện.

e. Hiện trạng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải: khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống xử lý nước thải riêng, nước thải được thu gom và xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và thoát chung với nước mưa.

- Xử lý chất thải rắn: chất thải rắn khu vực dân cư xung quanh hiện được đơn vị chuyên môn thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung để xử lý.

- Môi trường: hiện nay trên đường Ngô Quyền vẫn xuất hiện tình trạng ô nhiễm khói bụi, tiếng ồn từ hoạt động giao thông. Tuy nhiên, tình trạng này chỉ xảy ra vào giờ các giờ cao điểm khi mật độ phương tiện giao thông lớn.

**Nhận xét: Cần xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa.*

f. Hiện trạng hạ tầng viễn thông thụ động:

- Dân cư xung quanh khu vực nghiên cứu đã được kết nối hạ tầng viễn thông; nguồn cấp từ mạng viễn thông chung phường Ngô Quyền, với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông như Viettel, Mobifone, Vinafone...

**Nhận xét: Khu vực nghiên cứu thuận lợi kết nối với mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động.*

2.6.Đánh giá tổng hợp hiện trạng

- Điểm mạnh:

+ Giao thông đối ngoại thuận tiện: Giáp đường Ngô Quyền;

+ Quỹ đất trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là khu nhà xưởng sản xuất, văn phòng đã xuống cấp, thuận lợi trong việc giải phòng mặt bằng.

+ Giáp khu vực dân cư hiện hữu và các dự án đô thị lớn, thuận lợi cho kết nối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Việc xây dựng dự án tạo điều kiện thúc đẩy cho phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn.

- Điểm yếu:

+ Chi phí giải phòng mặt bằng lớn; Cần rà soát, đánh giá tình trạng hoạt động của các doanh nghiệp để lên phương án thu hồi đất khi thực hiện dự án.

- Cơ hội:

+ Được xác định là một trong những điểm nhấn của khu vực về cảnh quan.

+ Góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị hiện đại.

- Thách thức:

+ Tác động đến cảnh quan khu vực lõi nội đô trung tâm.

+ Quá trình triển khai xây dựng ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Giải pháp:

+ Lập phương án quy hoạch về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đặc điểm cảnh quanh và vị trí của khu vực.

+ Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường theo quy định.

III. NỘI DUNG QUY HOẠCH CHI TIẾT

3.1.Mục tiêu, tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Mục tiêu:

+ Tổ chức di dời các nhà máy, xí nghiệp kho tàng hiện trạng, cơ sở sản xuất kinh doanh nhỏ lẻ khỏi khu vực nội thành để chỉnh trang, tái thiết đô thị.

+ Tạo ra một quỹ đất ở phục vụ việc tái định cư trên địa bàn phường, giúp các hộ dân nằm trong các dự án thuộc diện di dời và tái định cư ổn định đời sống an sinh xã hội

+ Tính chất, chức năng: Là khu nhóm nhà ở tập trung với chức năng tái định cư cho các hộ dân nằm trong diện phải di dời để phục vụ triển khai các dự án trên địa bàn phường và thành phố.

3.2.Các vấn đề cơ bản cần giải quyết

- Quy hoạch chi tiết đô thị tuân thủ: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt.

- Kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Phát triển không gian dự án hài hoà với không gian cảnh quan khu vực.

- Kiểm soát ô nhiễm môi trường, cải thiện chất lượng môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

3.3.Đánh giá sự phù hợp của khu vực lập quy hoạch với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành, Yêu cầu, định hướng tại quy hoạch cấp trên

- Theo chương trình phát triển phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021 - 2030 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1741/QĐ-UBND ngày 07/5/2026. Giai đoạn 2026-2030 được phân bố khoảng 19,0 triệu m2 sàn nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng (bao gồm nhà ở xây trên đất tái định cư và nhà ở trong dự án phát triển nhà ở do người dân tự xây). Do vậy,

việc xây dựng hạ tầng kĩ thuật để hình thành khu tái định cư về cơ bản phù hợp với chương trình phát triển nhà ở của thành phố.

- Sau khi triển khai mô hình chính quyền hai cấp, kế hoạch phát triển đồ thị có sự điều chỉnh và đang rà soát nhằm tối ưu hoá nguồn lực cũng như quỹ đất. Trong giai đoạn rà soát, để phát triển quỹ đất tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án giao thông, dự án trọng điểm 2026-2030 trên địa bàn phường Ngô Quyền, Ủy ban nhân dân thành phố đã ra Quyết định số 4916/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư phường Ngô Quyền.

+ Về quy hoạch xây dựng: "Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư phường Ngô Quyền" phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt. Cụ thể:

+ Theo "Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050" được duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ, khu vực đề xuất lập quy hoạch nằm trong vùng định hướng phát triển không gian là "Vùng đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang, khu hỗn hợp, khu cây xanh đô thị - Đất ở đô thị". Như vậy, về lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu vực này phù hợp với định hướng quy hoạch chung.

+ Theo "Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040" được duyệt tại Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố, khu vực đề xuất lập quy hoạch thuộc các lô đất có chức năng là "Đất nhóm nhà ở, đất giáo dục, đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị, đất di tích, tôn giáo". Về cơ bản khu vực nghiên cứu phù hợp các chức năng sử dụng đất được định hướng trong quy hoạch phân khu được duyệt.

+ Theo Quyết định số 5455/QĐ-TTg ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, khu vực lập quy hoạch thuộc khu vực có chức năng đất ở tại đô thị hoàn toàn phù hợp với định hướng đề ra.

3.4.Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho khu vực lập quy hoạch

a) Quy mô dân số

- Số hộ căn hộ dự kiến: khoảng **355 hộ.**
- Số người 1 hộ trung bình khoảng 4 người.

→ **Quy mô dân số** tính toán khoảng **1.420 người**. Lấy quy mô dân số này cho các chỉ tiêu tính toán kinh tế kỹ thuật.

b) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực lập quy hoạch phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu trong nhóm nhà ở và phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho khu vực thực hiện dự án.

CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu (tối thiểu)
A	Quy mô		
	- Dân số (khoảng)	Người	1.420
B	Chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc		
1	Đất giáo dục (cơ sở mầm non)	m^2/người	≥0,6
2	Đất cây xanh	m^2/người	≥ 1
3	Đất bãi đỗ xe	m^2/người	≥ 2,5
C	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
1	Đất đường giao thông	%	
2	Cấp nước		
-	Sinh hoạt	Lít/người/ng.đ	≥ 120
-	Trường mầm non	l/cháu/ng.đ	≥ 75
-	Tưới cây, vườn hoa công viên	Lít/m^2/ng.đ	≥ 3
-	Rửa đường	Lít/m^2/ng.đ	≥ 0,4
3	Cấp điện		
-	Sinh hoạt	W/người	≥800
-	Trường mầm non	kW/cháu	≥0,2
-	Chiếu sáng đường phố	W/m^2	≥1
-	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m^2	≥0,5
4	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
-	Thoát nước thải	Nước cấp	≥ 80%
-	Tiêu chuẩn rác thải	Kg/ng/ng.đ	1,3
5	Thông tin liên lạc		
-	Nhà ở	Thuê bao điện thoại/100 dân	180-200
		Thuê bao internet/100dân	120-140

3.5.Quy hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư phường Ngô Quyền có diện tích **63.767,57m2** được chia làm các khu chức năng sau:

+ Đất nhà ở liền kề (LK01-LK10) có tổng diện tích **23.497,63m2** chiếm **36,85%** diện tích khu vực quy hoạch.

+ Bố trí đất cây xanh trong khu đất với diện tích **9.392,14m2** chiếm tỷ lệ **14,73%**. Trong đó cây xanh nhóm nhà ở (gồm các lô đất CX-01, CX-02, CX-03, CX-04, CX-05, CX-06, CX-07, CX-08, CX-09, CX-11) có quy mô **1.926,97m2** (đạt **1,4m2/người**).

+ Đất giáo dục (trường mầm non) có diện tích là **3.519,56m2**, chiếm **5,52%** diện tích khu vực quy hoạch. Như vậy để nhằm khai thác tối đa hiệu quả quỹ đất, tránh đầu tư dàn trải và chồng lấn gây lãng phí, trong ranh giới lập quy hoạch không bố trí cơ sở mầm non.

+ Đất di tích, tôn giáo có diện tích là **2.066,50m2**, chiếm **3,24%** diện tích khu vực quy hoạch.

+ Đất cây xanh chuyên dụng: có diện tích là **1.827,79m2** chiếm **2,87%** diện tích khu vực quy hoạch, là khu vực cây xanh cách ly giữa các khu vực hạ tầng kỹ thuật và các khu vực dân cư.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật khác có diện tích là **726,09m2**, chiếm **1,14%** diện tích khu vực quy hoạch. Bao gồm "Trạm xử lý nước thải"(KT01) và "Trạm bơm, bể nước PCCC"(KT02).

+ Đất bãi đỗ xe: có diện tích là **495,20m2** chiếm **0,78%** diện tích khu vực quy hoạch. Theo định hướng QHPK quận Ngô Quyền, nằm đối diện khu vực lập quy hoạch cách khoảng 200m theo hướng đông bắc có bố trí 01 bãi đỗ xe ngầm với quy mô khoảng 9,0ha đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận.

+ Đất giao thông: có diện tích là **22.242,66m2** chiếm **34,87%** kết nối thông suốt trong dự án và các khu vực lân cận.

** Ghi chú: Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 được lập ra kỳ này với mục tiêu phục vụ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để làm khu tái định cư. Các hạng mục Di tích Căng Máy Chai, trường mầm non) sẽ được triển khai lập quy hoạch tổng mặt bằng và thực hiện đầu tư xây dựng trong từng dự án riêng biệt không nằm trong các hạng mục đầu tư xây dựng kỳ này.*

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liền kề	23.497,63	36,85
2	Đất giáo dục(Trường mầm non)	3.519,56	5,52
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	9.392,14	14,73
4	Đất di tích, tôn giáo(Căng Máy Chai)	2.066,50	3,24
5	Đất cây xanh chuyên dụng	1.827,79	2,87
6	Đất bãi đỗ xe	495,20	0,78
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	726,09	1,14
8	Đường giao thông	22.242,66	34,87
Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch		**63.767,57**	**100,00**

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Tên lô đất	Kí hiệu	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
			(m2)	(tầng)	(%)	(lần)
1	**Đất nhà ở liền kề**	**LK**	**23.497,63**			
		LK-01	4.253,99	7	99	6,91
		LK-02	2.052,00	7	99	6,96
		LK-03	2.052,00	7	99	6,96

Stt	Tên lô đất	Kí hiệu	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
			(m2)	(tầng)	(%)	(lần)
		LK-04	2.052,00	7	99	6,96
		LK-05	3.222,00	7	100	7,00
		LK-06	2.195,86	7	100	7,00
		LK-07	2.330,86	7	100	7,00
		LK-08	2.363,86	7	100	7,00
		LK-09	2.341,76	7	99	6,93
		LK-10	633,30	7	100	7,00
2	**Đất giáo dục(Trường mầm non)**	**GD**	**3.519,56**	5	40	-
3	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**	**CX**	**9.392,14**			
		CX-01	322,09	1	5	0,05
		CX-02	120,00	1	5	0,05
		CX-03	120,00	1	5	0,05
		CX-04	120,00	1	5	0,05
		CX-05	240,00	1	5	0,05
		CX-06	234,72	1	5	0,05
		CX-07	120,00	1	5	0,05
		CX-08	120,00	1	5	0,05
		CX-09	119,77	1	5	0,05
		CX-10	7.465,17	1	5	0,05
		CX-11	410,39	1	5	0,05
4	**Đất di tích, tôn giáo(Căng Máy Chai)**	**TG**	**2.066,50**	-	-	-
5	**Đất cây xanh chuyên dụng**	**CXCD**	**1.827,79**	-	-	-
6	**Đất bãi đỗ xe**	**P**	**495,20**			
	- Bãi đỗ xe	P01	213,01	-	-	-
	- Bãi đỗ xe	P02	282,19	-	-	-
7	**Đất hạ tầng kỹ thuật khác**	**KT**	**726,09**			
	- Trạm xử lý nước thải	KT01	362,70	-	-	-
	- Trạm bơm, bể nước PCCC	KT02	363,39	-	-	-
8	**Đường giao thông**		**22.242,66**	-	-	-
Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch			**63.767,57**			

- Các chỉ tiêu về sử dụng đất trong bảng thống kê chi tiết các lô đất cơ bản được khống chế ở mức tối đa đảm bảo phù hợp theo QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn quy định hiện hành khác. Khi triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng, cần đảm bảo tổng thể toàn khu vực phải được đồng nhất về hình thức kiến trúc, tầng cao, mật độ, khoảng lùi, chiều cao công trình được quy định trong hồ sơ quy hoạch.

3.6.Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

a) Nguyên tắc chung

- Gắn kết chặt chẽ khu vực quy hoạch với các khu đô thị lân cận và hạ tầng kỹ thuật, môi trường.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ: Đảm bảo mỹ quan và công năng sử dụng; hình thành tổng thể kiến trúc hiện đại. Đảm bảo các quy định về

khoảng lùi, quy định về đấu nối giao thông với đường giao thông đối ngoại, ngã tư...

- Khai thác có hiệu quả quỹ đất, bảo vệ tài nguyên - môi trường.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

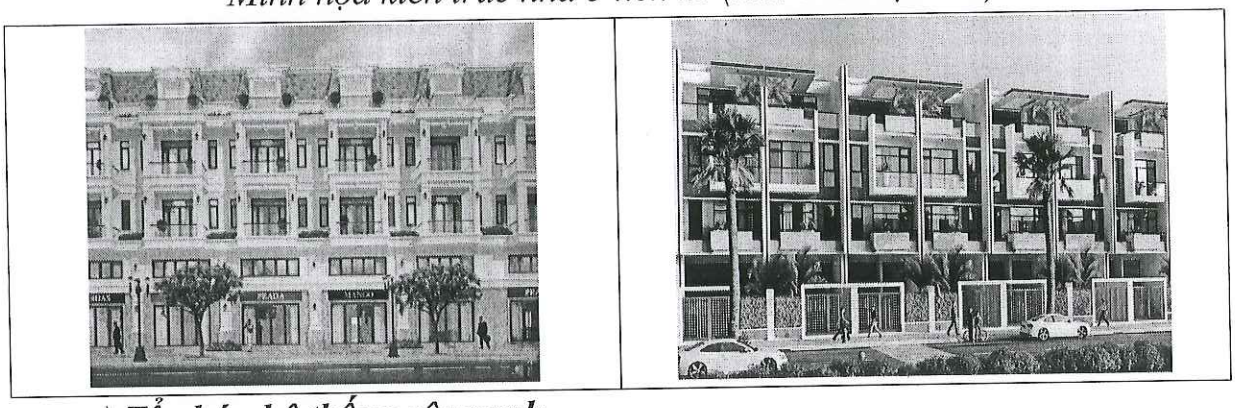
- Phương án đã cập nhật giao thông theo định hướng các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt. Tổ chức giao thông chính tiếp cận với khu dân cư từ các tuyến đường đối ngoại, công trình điểm nhấn là các dãy nhà liền kề với thiết kế hiện đại. Hệ thống giao thông trong khu dân cư được bố trí chạy dọc khu đất, kết nối linh hoạt với các khu dân cư lân cận, đảm bảo lưu thông thông suốt cũng như tăng cường kết nối với toàn khu.

- Khu vực xây dựng các công trình nhà ở, các công trình chức năng được xây dựng dọc theo trục giao thông chính

- Công trình nhà ở liền kề: thống nhất về hình thức kiến trúc mang phong cách hiện đại, kết hợp với hình khối đa dạng, mang tính thẩm mỹ cao, màu sắc nhã nhặn, phù hợp với môi tường và cảnh quan thiên nhiên khu vực. Sử dụng vật liệu hiện đại kết hợp với vật liệu truyền thống.

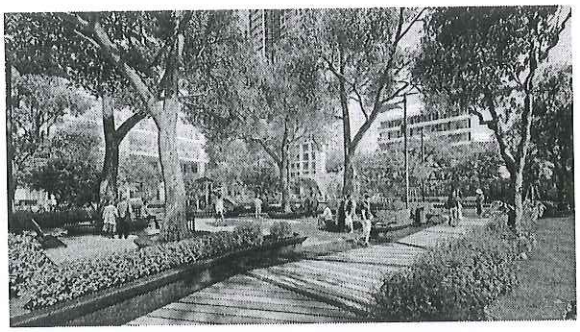
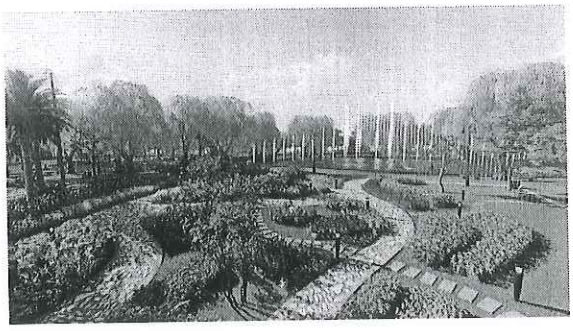
- Các yêu cầu cụ thể về bố trí công trình phải tuân thủ các nội dung được nêu trong thiết kế đô thị, đảm bảo đồng nhất trong quá trình triển khai thi công các công trình trong dự án.

Minh họa kiến trúc nhà ở liền kề (nhà ở tái định cư)



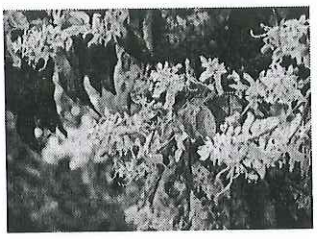
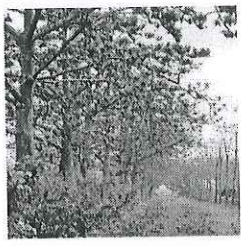
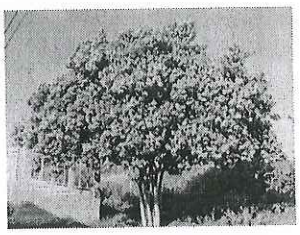
c) Tổ chức hệ thống cây xanh

- Bố trí khu vực cây xanh công cộng tiếp giáp với dãy nhà liền kề vừa tạo cảnh quan vừa đảm bảo hệ thống tiêu thoát nước, tránh gây ảnh hưởng tới khu vực dân cư hiện hữu. Khu cây xanh phục vụ cho mục tiêu hoạt động ngoài trời cho người dân trong khu dân cư vui chơi giải trí, triển khai các hoạt động văn hóa quần chúng, tiếp xúc với thiên nhiên, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện tự nhiên, mỹ quan, công năng sử dụng, đảm bảo tiếp cận giao thông thuận tiện.

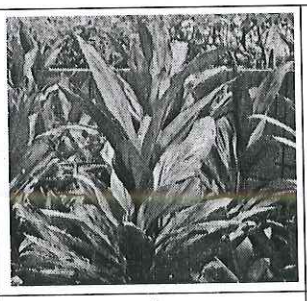
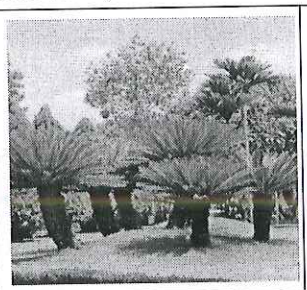
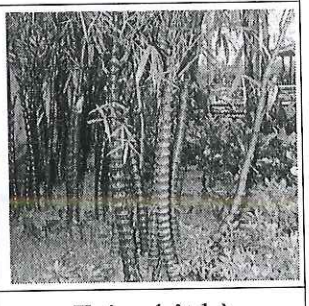



Minh họa không gian cảnh quan công viên, cây xanh vườn hoa

- Cây xanh khu dân cư: Tận dụng chọn giống cây địa phương, cây có tuổi thọ cao, cành không ròn, cho bóng mát rộng, tránh những cây ăn quả hấp dẫn hoặc làm mồi cho sâu bọ, ruồi nhặng và có mùi khó chịu hoặc quá hắc. Gợi ý các loại cây trồng trong khu vực dân cư: Muồng hoa vàng, vàng anh, mí, bằng lăng nước, xà cừ, gạo...

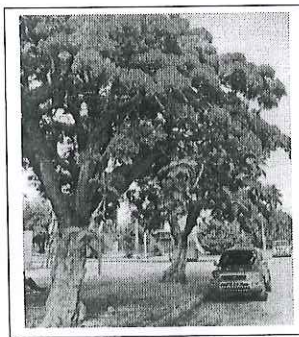
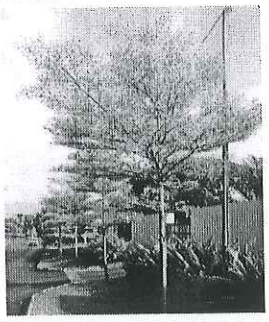
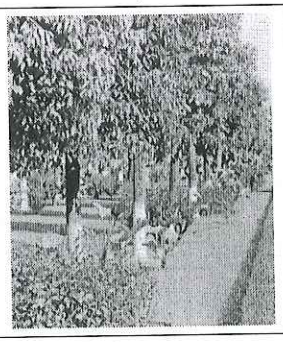
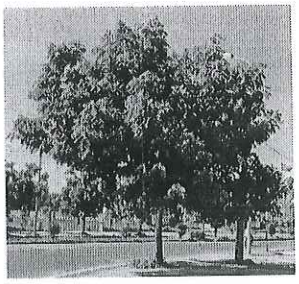
Hình ảnh minh họa			
			
Muồng hoa vàng	Mí	Gạo	Bằng lăng

- Cây xanh công viên, vườn hoa: Chọn cây phong phú về chủng loại cây bản địa và cây ngoại lai, phối kết nhiều cây, nhiều tầng, có vẻ đẹp, đảm bảo bốn mùa có hoa lá xanh tươi, chọn cây trang trí phải có giá trị trang trí cao (hình thái, màu sắc, khả năng cắt xén). Gợi ý các loại cây trồng trang trí trong công viên, vườn hoa: Vạn tuế, trúc phật bà, trà mi, đỗ quyên, các lại cau, huyết dụ,...

Hình ảnh minh họa			
			
Cau	Huyết dụ	Vạn tuế	Trúc phật bà

- Cây xanh đường phố bao gồm bulơva, dải cây xanh ven đường đi bộ (vỉa hè), dải cây xanh trang trí, dải cây xanh ngăn cách giữa các đường, hướng giao thông,... Gợi ý các loại cây: Phượng, bằng lăng, Bàng đài loan, long não, sấu,...

Hình ảnh minh họa

			
Phượng	Bàng đài loan	Long não	Sấu

3.7.Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

3.7.1. Giao thông

a. Nguyên tắc chung

- Bố trí mạng lưới giao thông hợp lý, liên thông giữa các khu chức năng, kết nối thuận lợi với đường giao thông bên ngoài.

b. Chỉ tiêu kỹ thuật

- Các tiêu chuẩn áp dụng:

+ TCVN 4054: 2005 Tiêu chuẩn thiết kế Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế

+ TCVN 13592: 2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế

+ QCVN 41:2016/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ

+ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng

+ TCCS 37:2022/TCĐBVN Tiêu chuẩn áo đường mềm – Yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế theo chỉ số kết cấu (SN)

- Các chỉ tiêu kỹ thuật:

+ Độ dốc ngang mặt đường: 2%

+ Độ dốc ngang hè đường: 1,5%

+ Bán kính bó vỉa chỗ giao nhau với đường khu vực: R≥8m.

+ Chiều rộng tính toán của 1 làn xe: từ 3,0m đến 3,75m.

c. Giao thông đối ngoại

+ Mặt cắt 1-1: Đường Ngô Quyền giáp phía Bắc khu vực quy hoạch, chiều rộng lộ giới 40,0m (lòng đường B=2x11,0m; hè đường H=2x7,0m=14,0m; dải phân cách 4,0m).

d. Giao thông trong khu vực dự án

+ Mặt cắt 2-2: Đường khu vực theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040, chiều rộng lộ giới 13,5m (lòng đường B=7,5m; hè đường H=2x3,0m=6,0m)

+ Mặt cắt 3-3: Đường khu vực theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040, chiều rộng lộ giới 21,0m (lòng đường B=15,0m; hè đường H=2x3,0m=6,0m)

+ Mặt cắt 4-4: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ khu vực lập quy hoạch, chiều rộng lộ giới B=13,0m (lòng đường B=7,0m; hè đường H=2x3,0=6,0m).

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Đường giao thông+sân đường nội bộ	22.242,66	m^2
2	Bãi đỗ xe	495,20	m^2

3.7.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

3.7.2.1. Quy hoạch cao độ nền xây dựng (hệ cao độ quốc gia)

a. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật.
- TCVN 4447-2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.
- Quyết định số 510/QĐ-UBND phê duyệt Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.
- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040.

b. Cao độ nền xây dựng

- Lựa chọn cao độ nền xây dựng đảm bảo các yếu tố sau:

+ Đảm bảo thoát nước tự chảy, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

+ Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực xây dựng, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực lân cận.

+ Khối lượng thi công đắp nền ít nhất.

+ Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía hệ thống cống thoát nước chôn ngầm dọc các trục đường giao thông và thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

- Xác định cao độ nền xây dựng:

+ Độ dốc thiết kế san nền từ 0,2% đến 0,4%.

- Cao độ nền xây dựng ≥+2,30m.
- Khối lượng san lấp dự kiến khoảng: 15.576,35m3 *(khối lượng san lấp được tính toán trên toàn bộ ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch, khi thực hiện triển khai dự án trên cơ sở ranh giới dự án sẽ xác định cụ thể khối lượng san lấp thực tế).*

3.7.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật-Công trình thoát nước
- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế.

- Quyết định số 510/QĐ-UBND phê duyệt Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thành phố Hải Phòng đến năm 2025.
- Quyết định 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.
- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

a. Nguyên tắc và hình thức thoát nước:

- Nguyên tắc: Chọn hướng thoát theo hướng dốc của san nền và được vạch theo nguyên tắc hướng ngắn nhất.
- Hình thức thoát nước mưa: Thoát nước mưa riêng và tự chảy.

b. Phương án thoát nước:

- Nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống quy hoạch, thoát ra đường cống hiện trạng D1500 dưới đường Ngô Quyền phía Bắc dựa án.

c. Mạng lưới cống thoát nước

- Quy hoạch đường cống tròn kích thước D400 đến D1200.
- Với các vị trí tiếp giáp với khu vực dân cư hiện trạng, khi triển khai dự án cần bố trí hệ thống tường chắn hoặc các giải pháp kĩ thuật khác kết hợp với rãnh thu nước mặt đảm bảo việc tiêu thoát nước không xảy ra tình trạng ngập úng
- Cống thoát nước được bố trí chôn ngầm dưới vỉa hè hoặc dưới lòng đường. Dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm tại vị trí thay đổi hướng dòng chảy hoặc thay đổi đường kính cống, cuối tuyến cống xây dựng các miệng xả để xả nước vào kênh, mương thoát nước. Hệ thống thu nước hai bên đường bằng các giếng thu hàm ếch.

d. Tính toán thủy lực thoát nước mưa

- Lưu lượng tính toán thoát nước mưa được xác định theo phương pháp cường độ giới hạn (theo TCVN 7957-2023):

$$Q = q.C.F.\beta \ (l/s)$$

Trong đó:

Q - Lưu lượng nước mưa tính toán của cống, mương (l/s)

C - Hệ số dòng chảy

F - Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha)

β - Hệ số phân bố mưa

q: cường độ mưa, đơn vị (l/s.ha)

$$q = A(1+ClgP)/(t+b)^n \times K$$

t - Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P- Chu kỳ lập lại trận mưa tính toán (năm)

A,C,b,n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương

A= 5950; C=0,55; b=21; n=0,82 (trị số được xác định tại Hải Phòng).

K - Hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa, lấy ≥ 1, phụ thuộc vào kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo khuyến nghị của các cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực.

- Độ dốc nhỏ nhất của cống được chọn trên cơ sở đảm bảo vận tốc dòng chảy nhỏ nhất đã quy định cho từng loại cống và kích thước của cống.
- Độ đầy tính toán: h/D=1

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG HẠNG MỤC THOÁT NƯỚC MƯA

Stt	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Cống tròn BTCT D400	816	m
2	Cống tròn BTCT D600	501	m
3	Cống tròn BTCT D800	298	m
4	Giếng thu, giếng thăm	93	cái

3.7.3.Cấp nước

a. Cơ sở thiết kế

- "QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và an toàn cháy cho nhà và công trình" và "Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình".
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-1:2023/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp nước
- TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 2622 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 4513 : 1988 Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn ... liên quan.

a. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Sinh hoạt: 200 lít/người/ngày đêm (ngđ)
+ Công cộng, trụ sở: 3l/m^2 sàn/ngđ
+ Nước dùng cho giáo dục: 75 lít/cháu/(ngđ)
+ Công viên, vườn hoa: 3l/m^2/ngđ
+ Bãi đỗ xe: 1,5 lít /m^2 sàn/ngđ
+ Hạ tầng kỹ thuật: 2 lít/m^2/ngđ
+ Nước tưới đường: 0,5 lít/m^2/ngđ.
+ Nước thất thoát rò rỉ: 15%.
+ Hệ số dùng nước không điều hoà ngày đêm kngđ: 1,2

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy(*): Theo "QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và an toàn cháy cho nhà và công trình" và "Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình", khu vực nghiên cứu được tính với 1 đám cháy có lưu lượng nước chữa cháy q= 10l/s trong 3 giờ liên tục.

- Nhu cầu dùng nước:

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU CẤP NƯỚC

TT	Loại đất	Quy mô		Chỉ tiêu		Nhu cầu cấp nước
		Số lượng	Đơn vị	Số lượng	Đơn vị	m^3/ng.đ
1	Dân số	1420	người	200	l/người ng.đ	284,00
2	Mầm non	71	cháu	75	l/cháu ng.đ	5,33
3	Đất công trình	469,61	m2 sàn	3	l/m2 sàn/ng.đ	1,41
4	Đất di tích, tôn giáo	2.067	m2	2	l/m2/ng.đ	4,13
5	Đất cây xanh	10.750,32	m2	3	l/m2/ng.đ	32,25
6	Đất bãi đỗ xe	495,20	m2	1,5	(l/m2/ng.đ)	0,74
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	726,09	m2	2	l/m2/ng.đ	1,45
8	Đất giao thông	22.242,66	m2	0,5	(l/m2/ng.đ)	11,12
9	Tổng					340,43
10	Nước thất thoát rò rỉ				12%	40,85
11	Nhu cầu cấp nước ngày trung bình					381,29
12	Nhu cầu cấp nước ngày lớn nhất				1,2	457,54

+ Lượng nước cấp vào mạng lưới ngày trung bình: $Q \approx 382$ m^3/ngđ.
+ Lượng nước cấp vào mạng lưới ngày max: $Q \approx 460$ m^3/ngđ.
+ Nhu cầu cấp nước chữa cháy (*): $Q \approx 162$ m^3/ngđ.

* *Ghi chú:*

- *Khi triển khai các giai đoạn tiếp theo hoặc xác định cụ thể công năng các hạng mục của dự án, tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng nước (bao gồm cả nước sử dụng cho mục đích chữa cháy) phải được lấy tương ứng với công năng của từng công trình và phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định pháp luật ... hiện hành và được sự đồng ý của các bên liên quan.*
- *Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước chữa cháy là tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước chữa cháy ngoài nhà và công trình. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước chữa cháy bên trong công trình sẽ được xác định tại các bước tiếp theo của dự án.*

c. Giải pháp cấp nước

- Nguyên tắc thiết kế: Tuân thủ các định hướng của đồ án quy hoạch chung, các dự án, quy hoạch đã được duyệt trong khu vực.

- Giải pháp thiết kế: Mạng lưới cấp nước dự án theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp với mạng nhánh. Nước từ mạng lưới cấp nước chung thành phố cấp đến trạm bơm tăng áp sau đó được cấp đến ranh giới các lô đất, sau đó được đưa đến các bể chứa và đến các vị trí tiêu thụ nước, đối với công trình nhiều tầng nước được cung cấp đến các bể chứa cục bộ hoặc trạm bơm tăng áp (của từng công trình hoặc lô đất) sau đó được đưa đến các vị trí tiêu thụ (cụ thể bể chứa và trạm bơm tăng áp cục bộ và mạng lưới cấp nước bên trong các lô đất, công trình được xác định khi thiết kế các công trình).

- Nguồn cấp:

+ Từ nhà máy nước An Dương (công suất quy hoạch đến năm 2040: 200.000m3/ngày đêm) thông qua đường ống D400 hiện trạng dọc theo trục đường Ngô Quyền. Khi thực hiện triển khai dự án, cần căn cứ vào điều kiện hiện trạng và yêu cầu của đơn vị quản lý cung cấp dịch vụ để tiến hành các thủ tục xin đấu nối phù hợp.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống bao gồm tuyến ống HDPE có đường kính DN100÷DN40 được thiết kế theo mạng vòng kết hợp với mạng nhánh để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục

+ Lắp đặt các tuyến ống dọc theo vỉa hè các trục đường đưa nước đến các vị trí tiêu thụ nước.

+ Mạng lưới cấp nước nên đặt trong hào hoặc tuy nen kỹ thuật theo quy định. Trong trường hợp tuyến ống không đặt trong tuy nen hoặc hào kỹ thuật, độ sâu đặt ống dưới đất không nhỏ hơn 0,7 m tính từ mặt đất đến đỉnh ống đối với đường kính ống nhỏ hơn hoặc bằng 300 mm, không nhỏ hơn 1 m đối với đường kính ống lớn hơn 300 mm, ống ngang qua đường phải đảm bảo độ sâu tối thiểu 1m.

+ Tính toán thuỷ lực đường ống cấp nước:

- Xác định chiều dài tính toán cho mạng lưới:

$$Ltt = m \times Lthực \ (m)$$

Trong đó:

m: hệ số kể đến mức độ phục vụ của đoạn ống ($m \leq 1$)

Lthực: chiều dài thực của đoạn ống tính toán (m)

- Tính toán lưu lượng đơn vị dọc đường:

$$qđv = (qtt - \sum qttr)/\sum Ltt \quad (l/s.m)$$

Trong đó:

qtt: lưu lượng tính toán cho toàn mạng lưới (l/s)

$\sum$qttr: tổng các lưu lượng tập trung lấy ra trên toàn mạng lưới (l/s)

- Tính toán lưu lượng dọc đường của từng đoạn ống:

$$qdd = Ltt \times qđv$$

- Tính lưu lượng tại các nút.

- Tính toán thuỷ lực đường ống cấp nước theo công thức Hazen - William: Tổn thất áp lực là hàm của hệ số C, thay đổi theo đường kính ống và tình trạng bề mặt bên trong của ống.

$$J = 6{,}824 \times (V / C)^{1{,}852} \times D^{-1{,}167}$$

Trong đó:

J: tổn thất theo chiều dài

V: vận tốc trung bình tại mặt cắt đang nghiên cứu

D: đường kính trong (m)

C: hệ số tổn thất. Giá trị trung bình của hệ số C cho các vật liệu ống khác nhau:

Ống PVC; HDPE: 140÷150.

Ống thép đúc: 130÷150.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được tính toán thủy lực trong hai trường hợp:

(1): Trong giờ dùng nước lớn nhất, áp lực tại điểm bất lợi nhất là 16m.

(2): Trong giờ dùng nước lớn nhất và có cháy xảy ra. Khi có cháy tính toán cho trường hợp cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực tại điểm bất lợi nhất khi có cháy là 10m. Số đám cháy xảy ra đồng thời lấy theo trên.

d. Cấp nước chữa cháy.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

- Đặt các trụ hoặc họng cứu hoả trên các đường ống cấp nước ≥ DN75 (đối với ống HDPE, PVC, uPVC ...) hoặc ≥ D75 (đối với ống gang, gang dẻo, thép ...), khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy ≤ 150 m đối với mạng vòng (≤ 75 m đối với mạng nhánh hoặc nhánh cụt), đồng thời đảm bảo tối thiểu 02 trụ phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn hơn 400 m tính theo đường di chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà và nên được bố trí gần các ngã 3,4... hoặc các vị trí thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Các trụ nước chữa cháy là loại trụ có đường kính họng lớn là D110 (họng lớn hướng ra lòng đường).

- Khi có cháy xảy ra, xe cứu hoả đến trụ (họng) nước chữa cháy hoặc bể dự trữ nước chữa cháy (nếu có) gần nhất hoặc nguồn nước tự nhiên (nếu đảm bảo các điều kiện kỹ thuật cho phép) ... bơm nước đến điểm có cháy để dập tắt đám cháy.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP NƯỚC

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	DN100	1.167	m
2	DN80	50	m
3	DN65	597	m
4	Họng nước chữa cháy	4	Họng

3.7.4.Quy hoạch cấp điện

3.7.4.1. Quy hoạch cấp điện

a. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- QCVN 07-5:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện.

- Quy phạm trang bị điện: 11 - TCN – (19, 20, 21) – 2006 do Bộ Công nghiệp ban hành năm 2006.

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9206: 2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng.

- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040.

- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

b. Xác định các chỉ tiêu tính toán

- Cấp điện sinh hoạt: 1kW/người
- Cấp điện chiếu sáng đường phố: 1W/m^2.
- Cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5W/m^2.
- Cấp điện khu hạ tầng kỹ thuật: 300kW/ha
- Cấp điện công trình công cộng: 30W/m^2 sàn.

c. Nhu cầu sử dụng điện

- Căn cứ số liệu dân số, sử dụng đất.

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU CẤP ĐIỆN

TT	Loại đất	Quy mô		Chỉ tiêu		Hệ số đồng thời	Công suất tính toán	Công suất toàn phần
		Số lượng	Đơn vị	Số lượng	Đơn vị	Kđ	(kw)	(KVA)
1	Dân số	1.420	người	1	KW/người	0,85	1207,00	1341,11
2	Mầm non	71	cháu	0,2	KW/cháu	0,85	12,07	13,41
3	Đất công trình	469,61	m2 sàn	30	W/m^2 sàn	0,85	11,97	13,31
4	Đất di tích, tôn giáo	2.066,50	m2	30	W/m^2	0,85	52,70	58,55
6	Đất cây xanh	10.750,32	m2	0,5	W/m^2	1	5,38	5,97
7	Đất bãi đỗ xe	495,20	m2	1	W/m^2	1	0,50	0,55
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,07	ha	300	kW/ha	0,7	15,25	16,94
9	Đất giao thông	22.242,66	m2	1	W/m^2	1	22,24	24,71
10	Cộng						1327,10	1474,56
11	Dự phòng+tổn hao					15%	199,07	221,18
12	Tổng						1526,17	1695,74

- Nhu cầu sử dụng điện:

+ P = 1.530kW.

+ S = 1.700kVA.

- Trong đó:

Trong đó:

+ k: hệ số sử dụng đồng thời.

+ cosφ=0,9: hệ số công suất.

+ dự phòng+ tổn hao: 15%

+ Hệ số sử dụng Kđt:

Cấp điện dịch vụ công cộng: 0,85

Cấp điện giao thông, bãi đỗ xe, cây xanh: 1

d. Nguồn điện

- Nguồn cấp điện: từ đường dây 22kV dưới đường Ngô Quyền. Khi thực hiện triển khai dự án, căn cứ vào điều kiện thực tế của các trạm biến áp hiện trạng và nhu cầu sử dụng để đưa ra phương án triển khai lắp đặt số lượng và công suất mỗi TBA phù hợp theo công suất toàn phần. Cần căn cứ vào điều kiện hiện trạng và yêu cầu của đơn vị quản lý cung cấp dịch vụ để tiến hành các thủ tục xin đấu nối phù hợp.

e. Lưới điện

- Lưới hạ áp 0,4kV: Từ trạm hạ thế quy hoạch cấp điện đến các phụ tải bằng các tuyến cáp ngầm 0,4kV-CU/XLPE/PVC 4x10mm^2 đến 4x95mm^2.

- Cáp ngầm được đi trong hào kỹ thuật dọc vỉa hè đường quy hoạch, đoạn qua đường giao thông được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực.

3.7.4.2. Quy hoạch chiếu sáng

a. Cơ sở thiết kế

a. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- QCVN 07-7: 2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình chiếu sáng.

- Quy phạm trang bị điện: 11 - TCN – (19, 20, 21) – 2006 do Bộ Công nghiệp ban hành năm 2006.

- TCXDVN 259: 2001 Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường phố, quảng trường.

- TCXDVN 333: 2005 tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị.

- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

b. Nguồn cấp

- Nguồn cấp điện chiếu sáng được lấy từ các trạm hạ thế quy hoạch, thông qua tủ điện chiếu sáng.

c. Giải pháp chiếu sáng

- Điều khiển chiếu sáng trong khu vực quy hoạch bằng hệ thống tự động theo thời gian.

- Chiếu sáng đường phố: Sử dụng cột đèn cần đơn bố trí một bên vỉa hè, cột đèn cần đôi bố trí trên dải phân cách với khoảng cách giữa hai cột đèn chiếu sáng từ 30m đến 35m. Sử dụng loại cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhúng kẽm nóng, chiều cao từ 8m đến 10m.

- Đèn chiếu sáng:

+ Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

+ Công suất 115w/đèn.

+ Cấp bảo vệ: IP66

+ Cấp cách điện: CLASS I

d. Lưới điện chiếu sáng

- Được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC, tiết diện 4x10mm2 đến 4x25mm2.

- Lưới điện được đi trong hào kỹ thuật dọc vỉa hè đường quy hoạch, đoạn qua đường giao thông được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực.

3.7.4.3. Tính toán tiết diện dây dẫn điện.

a. Tiết diện dây dẫn trung áp:

- Tiết diện dây cáp ngầm được chọn theo mật độ dòng điện kinh tế: S=I/Jkt

+ I: Là dòng điện tính toán lớn nhất của đường dây trong chế độ làm việc bình thường có tính đến tăng trưởng phụ tải theo quy hoạch, không kể đến dòng điện tăng theo sự cố hệ thống hoặc phải cắt điện để sửa chữa bất kỳ phần tử nào trên lưới.

+ j_{kt} : Mật độ dòng kinh tế (bảng I.1.3 Quy phạm trang bị điện 2006)

Vật dẫn điện	**Mật độ dòng điện kinh tế (A/mm²)**		
	Số Vật dẫn điện giờ sử dụng phụ tải cực đại trong năm (h)		
	Trên 1000 đến 3000	Trên 3000 đến 5000	Trên 5000
Thanh và dây trần: + Đồng + Nhôm	 2,5 1,3	 2,1 1,1	 1,8 1,0
Cáp cách điện giấy, dây bọc cao su, hoặc PVC: + Ruột đồng + Ruột nhôm	 3,0 1,6	 2,5 1,4	 2,0 1,2
Cáp cách điện cao su hoặc nhựa tổng hợp: + Ruột đồng + Ruột nhôm	 3,5 1,9	 3,1 1,7	 2,7 1,6

b. Tiết diện dây dẫn hạ áp:

- Cáp được chọn theo điều kiện phát nóng cho phép: $k_1.k_2.I_{cp} \geq I_{tt}$

Trong đó: $I_{tt} = \frac{P_{tt}}{\sqrt{3} * U * \cos\varphi}$

k_1 - Hệ số kể đến môi trường đặt cáp: trong nhà, ngoài trời, dưới đất;

k_2 - Hệ số hiểu chỉnh theo số lượng cáp đặt trong cùng rãnh.

Với khoảng cách giữa các sợi cáp là 100 mm trong cùng rãnh cáp dưới đất thì: $k_2 = 1$ (1 sợi cáp); $k_2 = 0,9$ (2 sợi cáp); ...

Icp - Dòng điện lâu dài cho phép của dây dẫn định chọn.

- Tính toán lựa chọn tổn hao cáp hạ thế: Việc tính toán và lựa chọn cáp cho các trục, các lộ theo nguyên tắc giống nhau do đó chỉ cần tính toán cho trục cáp dài nhất.

Tổn hao điện áp cho phép là $\Delta U \leq 5\%$.

Theo thiết kế trục cáp dài nhất là đoạn > tới các hộ tiêu thụ.

Công thức tính tổn hao: $\Delta U\% = \frac{L*(P*r0+Q*x0)}{U^2đm} x100\%$

Trong đó:

L: Chiều dài tuyến cáp cần cấp điện.

P, Q công suất đặt và công suất phản kháng của phụ tải cần cấp.

r_0, x_0 trở kháng và cảm kháng của loại cáp lựa chọn.

Uđm Điện áp định mức sử dụng

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Cáp ngầm 0,4kV- CU/XPLE/PVC, tiết diện 4x10mm^2	550	m
2	Cáp ngầm 0,4kV- CU/XPLE/PVC, tiết diện 4x25mm^2	1.193	m
3	Cáp ngầm 0,4kV-CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 4x75mm^2	765	m
4	Cáp ngầm 0,4kV-CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 4x95mm^2	850	m
5	Đèn chiếu sáng cần đơn	56	Bộ đèn
6	Tủ kỹ thuật	27	Tủ
7	Trạm biến áp	01	Trạm

3.7.5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

3.7.5.1. Thoát nước thải:

a. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước.
- QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nước thải sinh hoạt.
- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế.
- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

a. Chỉ tiêu và lượng nước thải phát sinh

- Chỉ tiêu phát sinh nước thải = Chỉ tiêu nước cấp.
- Tỷ lệ thu gom nước thải: 100% lượng nước cấp phục vụ sinh hoạt (không tính nước tưới cây, rửa đường, chữa cháy);
- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày đêm: kngđ = 1,2.
- Lượng nước thải phát sinh:

+Khối lượng nước thải trung bình: Q = 295 m3/ngđ.

+Khối lượng nước thải lớn nhất: Qmax = 352 m3/ngđ.

BẢNG TÍNH LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI

TT	Loại đất	Quy mô		Chỉ tiêu		Khối lượng nước thải phát sinh
		Số lượng	Đơn vị	Số lượng	Đơn vị	m^3/ng.đ
1	Dân số	1.420	người	200	l/người ng.đ	276
2	Mầm non	71	cháu	75	l/cháu ng.đ	5,18
3	Đất công trình	470	m2 sàn	3	l/m2 sàn/ng.đ	5,7
4	Đất di tích, tôn giáo	2.067	m2	2	l/m2/ng.đ	4,13
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	726,09	m2	2	l/m2/ng.đ	0,69
6	Tổng					293,29
7	Lượng nước thải thu gom ngày trung bình					293,29
8	Lượng nước thải thu gom ngày lớn nhất				1,2	351,94

b. Nguyên tắc và giải pháp thoát nước

- Nguyên tắc:

+ Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của khu vực. Nước thải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn hiện hành cho phép trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông.

+ Nước thải từ các công trình phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mạng ngoài.

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Khu vực lập quy hoạch sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa.

+ Thiết kế 1 trạm xử lý nước thải

+ Nước thải phát sinh tại các công trình được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại, sau đó được thu gom về trạm xử lý. Căn cứ vào nguồn tiếp nhận, nước thải sau xử lý phải đảm bảo đạt QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nước thải sinh hoạt trước khi đưa ra môi trường.

- Hướng thoát nước:

+ Giai đoạn đầu: đấu nối vào tuyến cống nước mưa đặt dưới hè đường Ngô Quyền.

+ Giai đoạn sau: theo định hướng Quy hoạch phân khu kết nối với đường ống thoát nước thải, dẫn về trạm xử lý Hồ Đông.

c. Mạng lưới đường cống:

- Hệ thống thoát nước thải gồm đường cống, ga, trạm xử lý nước thải.
- Đường cống thoát nước thải:

+ Sử dụng các cống tự chảy có đường kính D200.

+ Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy, độ dốc tối thiểu imin≥ 1/D.

+ Độ sâu chôn cống nhỏ nhất tại khu vực không có xe cơ giới qua lại 0,3m; khu vực có xe cơ giới qua lại là 0,5m (tính đến đỉnh cống).

+ Ga nước thải bố trí tại các điểm giao cắt, đổi hướng dòng chảy, tại ranh giới giữa 2 lô đất liền kề.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI

TT	Hạngmục	Khối lượng	Đơnvị
1	Ống Hdpe-D200	1.793	m
2	Bể ngầm xử lý nước thải	352	m3

3.7.5.2. Quản lý chất thải rắn:

a. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-9:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng.
- TCVN 6705:2009 Chất thải rắn thông thường – Phân loại.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Chỉ tiêu tính toán và khối lượng chất thải rắn phát sinh:

- Lượng CTR sinh hoạt phát sinh: 1,3 kg/người-ngày.
- Lượng CTR công cộng phát sinh: 0,5 tấn/ha-ngày.
- Tỷ lệ thu gom CTR: 100%
- Khối lượng chất thải rắn phát sinh: Căn cứ số liệu khu vực lập quy hoạch. Khối lượng chất thải rắn phát sinh 2,02 tấn/ngày.

c. Quản lý chất thải rắn:

- Phân loại CTR ngay từ nguồn phát thải thành vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày). Sau đó được thu gom vận chuyển về khu xử lý CTR của Thành phố để xử lý.

3.7.6. Hạ tầng viễn thông thụ động

a. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-8-2023/BXD Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình viễn thông.
- QCVN 33: 2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8700:2011 Cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật.
- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Chỉ tiêu tính toán và nhu cầu sử dụng

- Chỉ tiêu tính toán dung lượng thuê bao gồm:

+ Thuê bao điện thoại: 200 thuê bao/100 dân.

+ Thuê bao internet: 140 thuê bao/100 dân.

+ 1 thuê bao/200m^2 sàn công cộng.

- Tổng số thuê bao cần cung cấp cho khu vực quy hoạch:

+ Thuê bao điện thoại: 2.840 thuê bao.

+ Thuê bao di động: 4.485 thuê bao.

+ Thuê bao cố định: 355 thuê bao.

c. Giải pháp quy hoạch

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đấu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn phường Ngô Quyền; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ của các tổ chức, cá nhân hoạt động trong khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch các cống, bể, ống...trên các tuyến đường thuộc khu tái định cư để bảo đảm triển khai các đường dây thuê bao tới từng đơn vị hoạt động trong khu tái định cư.

- Hệ thống đường ống, cống, bể cáp,... được đầu tư xây dựng để sẵn sàng phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc lắp đặt.

- Phương thức:

+ Áp dụng công nghệ truy cập mạng quang thụ động theo chuẩn mạng GPON, (Gigabit-capable Passive Optical Networks) – Mạng quang thụ động tốc độ Gigabit.

+ Sử dụng dịch vụ viễn thông FTTH (Fiber To The Home) đây là mạng viễn thông băng thông rộng sử dụng công nghệ cáp quang để cung cấp các dịch vụ tốc độ cao được nối đến tận công trình.

+ Đường truyền dữ liệu đảm bảo được các nhu cầu sử dụng theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của công nghệ thông tin trong tương lai.

d. Hạ tầng viễn thông thụ động và mạng ngoại vi

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi có xét đến khả năng các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng để phát triển dịch vụ.

- Các tuyến ống đặt sẵn được chôn ngầm dọc theo các tuyến đường trong khu công nghiệp. Số lượng ống luồn cáp 02 ống HDPE/1 tuyến, đường kính ống D110. Độ chôn sâu tối thiểu đến lớp ống nhựa trên cùng: Đối với cống cáp đặt dưới hè 500 mm; đối với cống cáp đặt dưới đường 700 mm.

- Bể cáp được bố trí tại các điểm giao cắt, trên các đoạn ống khoảng cách trung bình giữa các bể cáp là 100m, khoảng cách giữa các bể tối đa là 270 m.

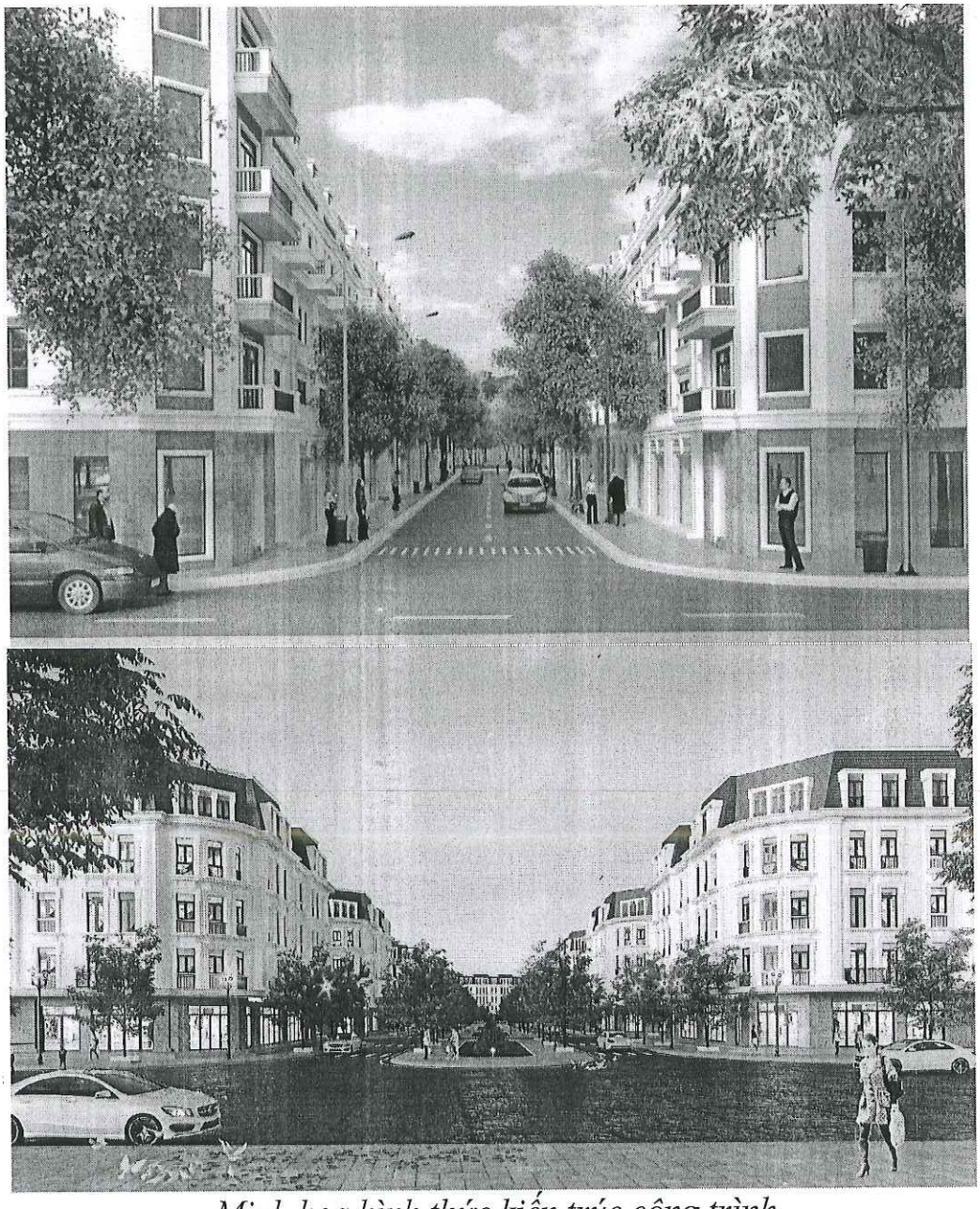
BẢNG THỐNG KÊ HẠNG MỤC HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Ống luồn kéo cáp HDPE-D110	1.982	m
2	Tủ cáp	6	tủ
3	Bể cáp	21	Bể
4	Hộp cáp	31	Hộp

IV. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

4.1.Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn

- Công trình điểm nhấn được xác định là các công trình nhà ở liền kề trong khu vực lập quy hoạch.



Minh họa hình thức kiến trúc công trình

4.2.Xác định chiều cao xây dựng công trình

*/ ***Quy định chung:***

- Cốt xây dựng : ≥+2,30m (hệ cao độ lục địa).

- Chiều cao xây dựng công trình, cốt sàn tầng 1, cốt trần tầng 1 của các công trình trong khu quy hoạch: áp dụng thống nhất trong từng tuyến phố.

/ Quy định cụ thể:

- Công trình nhà ở liền kề:

+ Chiều cao xây dựng công trình tối đa 07 tầng (tương đương khoảng 28,0m).

+ Cốt sàn tầng 1: ≥0,3m (so với cốt xây dựng).

+ Cốt trần tầng 1: ≥3,0m (so với cốt sàn tầng 1).

- Công trình giáo dục:

+ Chiều cao xây dựng công trình tối đa 05 tầng (tương đương khoảng 20,0m).

+ Cốt sàn tầng 1: ≥0,3m (so với cốt xây dựng).

+ Cốt trần tầng 1: ≥3,0m(so với cốt sàn tầng 1).

- Công trình tôn giáo (chiều cao xây dựng theo nhu cầu và đặc thù của công trình, đảm bảo hài hòa với tổng thể cảnh quan chung)*:*

+ Cốt sàn tầng 1: ≥0,3m (so với cốt xây dựng).

+ Cốt trần tầng 1≥3,0m (so với cốt sàn tầng 1).

- Các công trình khác (công trình kỹ thuật):

+ Chiều cao xây dựng công trình tối đa 02 tầng (tương đương khoảng 8,0m).

+ Cốt sàn tầng 1: ≥0,3m (so với cốt xây dựng).

+ Cốt trần tầng 1: ≥3,0m (so với cốt sàn tầng 1).

4.3.Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông

Tuân thủ theo quy định về khoảng lùi tại " Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD", cụ thể khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình được xác định trong bảng sau.

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	**Chiều cao xây dựng công trình (m)**			
	< 19	**19÷<22**	**22÷<28**	**≥ 28**
<19	0	3	4	6
19÷<22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

4.4.Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

- Công trình nhà ở liền kề:

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Hình thức kiến trúc hiện đại, thống nhất toàn tuyến phố. Mái bằng hoặc mái dốc dán ngói. Hệ thống cửa, ban công, lô gia, ô văng, mái hiên… được thiết kế và bố cục thống nhất với tổng thể kiến trúc của công trình.

+ Hệ thống cửa, ban công, lô gia, ô văng, mái hiên… được thiết kế và bố cục thống nhất với tổng thể kiến trúc của công trình.

+ Cổng: kiến trúc cổng đơn giản, hiện đại, có cùng phong cách, chi tiết của công trình

+ Tường rào: xây dựng theo ranh giới đất, có chiều cao thống nhất 1,8m trong đó không quá 30% là mảng đặc cho rào theo lộ giới, kết hợp tường rào với các luống cây xanh cắt tỉa và dây leo quanh rào để giảm sự đơn điệu đồng thời tăng mật độ cây xanh cho toàn khu.

+ Vật liệu xây dựng truyền thống (cát, đá, xi măng, gạch, vôi, sắt thép...) kết hợp với vật liệu hiện đại (nhôm, kính, thép...) và gỗ.

+ Màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, nhẹ, nhã; tại các điểm nhấn, gờ phào, mái... có thể sử dụng màu đối lập để tạo hiệu quả design thị giác.

+ Các công trình được thiết kế có hệ thống chiếu sáng về đêm để có thể chiếu sáng ngoại thất, sân vườn công trình khi có nhu cầu; Chiếu sáng công trình không được ảnh hưởng tới người và phương tiện tham gia giao thông và tới các công trình lân cận

- *Các công trình khác:* các công trình có hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo và màu sắc đơn giản chủ yếu theo công năng sử dụng.

4.5.Hệ thống công viên cây xanh, mặt nước

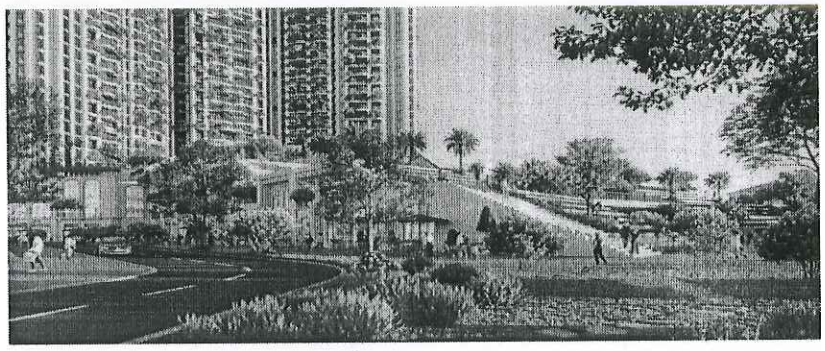
- Hệ thống cây xanh:

+ Hệ thống cây xanh trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu gồm 3 loại hình: cây xanh công viên, cây xanh đường phố và cây xanh trong công trình.

+ Cây xanh sử dụng phải phù hợp với điều kiện khí hậu, thời tiết địa phương. Đảm bảo tạo bóng mát, điều hòa vi khí hậu và hạn chế che khuất kiến trúc công trình, không ảnh hưởng đến hoạt động giao thông.

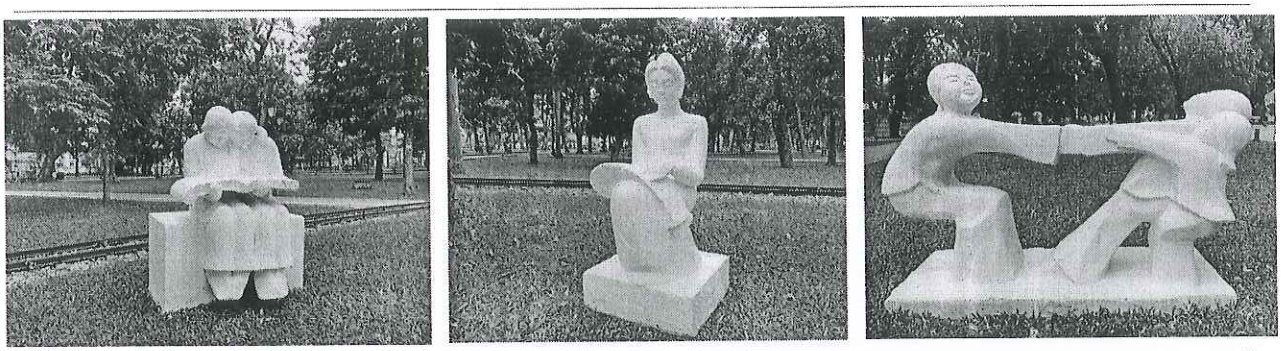
+ Nghiên cứu trang trí kiến trúc nhỏ, trang trí phù điêu, tượng… kết hợp với vườn hoa thảm cỏ tạo hiệu quả về thị giác tăng tính thẩm mỹ cho không gian tổng thể.

+ Trong khuôn viên vườn cây xanh bố trí hệ thống tiện ích như các điểm dừng chân, thùng rác, nhà vệ sinh công cộng, biển chỉ dẫn, đèn chiếu sáng, đèn trang trí….

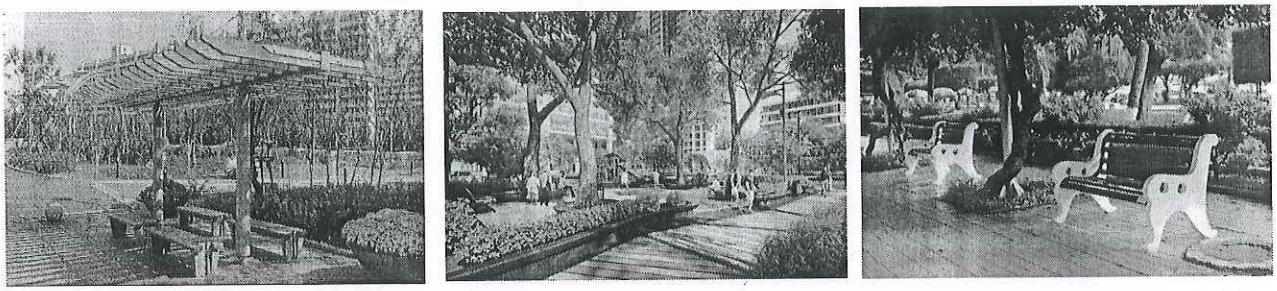




Minh họa kết hợp cây xanh bóng mát, cây bụi thấp và thảm cỏ



Minh họa điêu khắc trang trí, biểu tượng... trong công viên, vườn hoa, đường phố



Minh họa một số tiện ích công cộng trong công viên, vườn hoa

V. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

- Trong khu vực lập quy hoạch không có công trình ngầm

VI. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

6.1. Đánh giá hiện trạng môi trường

- Điều kiện địa hình: Địa hình tương đối đồng nhất, bằng phẳng, địa mạo ít bền vững, nền đất yếu, cường độ chịu nén đất nền thấp.

- Điều kiện tự nhiên: Mang tính chất đặc trưng của thời tiết nóng ẩm, mưa nhiều, lượng mưa trung bình 1494,7 mm/năm (đo tại Hòn Dấu), nhiệt độ trung bình mùa hè 25^{0}C, mùa đông < 20^{0}C, độ ẩm trung bình vào khoảng 80 – 85%.

- Chất thải rắn: Trong khu vực là đất khu dân cư nên đã phát sinh chất thải rắn.

- Môi trường nước: Khu vực lập quy hoạch là đất khu dân cư nên đã phát sinh nước thải sinh hoạt.

- Môi trường không khí, tiếng ồn: Bị ảnh hưởng nhiều từ tiếng ồn, khí thải của hoạt động san lấp và xây dựng hạ tầng cũng như của các phương tiện giao thông đi lại trên đường Ngô Quyền.

- Môi trường đất: Việc khai thác đất đai phục vụ cho các nhu cầu phát triển cũng đã có tác động bất lợi đến môi trường đất, làm thay đổi kết cấu và tính chất đất.

- Điều kiện văn hóa - xã hội: Dân cư xung quanh tập trung tương đối đông đúc.

6.2.Phân tích, dự báo những tác đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường

6.2.1. Phân tích và dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường

a. Tác động đến cảnh quan thiên nhiên:

- Khi quy hoạch được thực hiện thì xu hướng biến đổi một số điều kiện tự nhiên có thể xảy ra là:

+ Địa hình, địa mạo bị thay đổi theo hướng hiện đại hơn, văn minh hơn, tạo thành một không gian hài hòa trong bối cảnh phát triển thành phố Hải Phòng, tuy nhiên mức độ gần gũi thiên nhiên có thể bị giảm.

+ Điều kiện khí hậu có thể thay đổi do biến đổi khí hậu trên toàn cầu, mực nước biển dâng cao. Việc thiết kế cao độ nền xây dựng theo quy hoạch là phù hợp với các kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Hệ sinh thái có thể bị suy giảm nên chất lượng môi trường đất, không khí, nước mặt, nước ngầm bị ô nhiễm.

- Việc thực hiện quy hoạch là cần thiết, nhưng trong quá trình triển khai cần phải ưu tiên thực hiện việc xây dựng cơ sở hạ tầng theo đúng nội dung và mục tiêu đã đề ra trong quy hoạch để đảm bảo phát triển bền vững.

b. Tác động đến môi trường kinh tế - xã hội

- Tác động tích cực:

+ Thúc đẩy phát triển đô thị.

+ Nâng cấp, cải tạo cơ sở hạ tầng xã hội.

+ Đáp ứng nhu cầu về chỗ ở ngày càng tăng.

- Tác động tiêu cực: Giá trị bất động sản của khu vực sẽ có biến động và ảnh hưởng đến tình hình kinh tế xã hội chung.

c. Tác động đến môi trường đất:

- Khi quy hoạch được triển khai sẽ có những biến đổi nhất định đến môi trường đất tại khu vực nghiên cứu. Cụ thể như sau:

+ Về cơ cấu sử dụng đất: Quy hoạch sẽ làm tăng đất xây dựng nhà ở, đất giao thông, giảm đất cây xanh và mặt nước. Cơ cấu sử dụng đất theo xu hướng phát triển từ đất trống ít có giá trị sang đất đô thị, làm tăng giá trị sử dụng đất.

+ Về tính chất lý, hóa học của đất: Quy hoạch sẽ làm cấu trúc đất bị phá vỡ. Khi xây dựng các công trình sẽ làm tăng cường độ chịu lực của đất. Ngoài ra, việc xây dựng còn làm đất ô nhiễm bẩn do nước thải, chất thải rắn. Thành phần dinh dưỡng của đất cũng sẽ giảm do các nguyên vật liệu sử dụng trong quá trình thi công công trình, giảm tính đa dạng sinh học.

- Theo định hướng quy hoạch, khu vực có nguy cơ đắp tương đối nhiều gây ảnh hưởng đến môi trường không khí và môi trường đất, cảnh quan địa hình tự nhiên, đồng thời ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt trong khu vực.

d. Tác động đến môi trường nước:

- Khi triển khai quy hoạch sẽ tác động đến môi trường nước của khu vực như sau:

+ Ngắn hạn: Môi trường nước của khu vực sẽ bị ảnh hưởng tiêu cực trong thời gian ngắn hạn do quá trình thi công xây dựng các công trình trong phạm vi quy hoạch.

+ Dài hạn: Nguồn gây ô nhiễm môi trường nước gồm nước thải sinh hoạt và nước mưa chảy tràn. Nước thải sinh hoạt có thành phần chủ yếu là chất rắn lơ lửng, chất hữu cơ dễ bị phân hủy sinh học, hàm lượng chất dinh dưỡng cao (N, P), chứa nhiều vi sinh vật gây bệnh, đặc biệt là Coliform. Nếu không được kiểm soát tốt nguồn nước thải này sẽ có nguy cơ lan truyền ô nhiễm vào nguồn nước mặt và nước ngầm, gây nên dịch bệnh cho người và động vật cũng như gây ô nhiễm môi trường. Tuy nhiên, quy hoạch đã có những định hướng rất cụ thể, đó là quy hoạch trạm xử lý nước thải ngầm. Như vậy, xu hướng biến đổi thành phần môi trường nước về cơ bản sẽ không bị ảnh hưởng tiêu cực.

đ. Tác động đến môi trường không khí:

- Ngắn hạn: Môi trường không khí của khu vực sẽ bị ảnh hưởng tiêu cực trong thời gian ngắn hạn do quá trình thi công xây dựng các công trình trong phạm vi quy hoạch.

- Dài hạn: Bụi và khí thải sẽ tăng do hoạt động giao thông trong khu vực tăng. Các khí thải chủ yếu là SO2, NOx, CO, THC, muội khói. Các hoạt động trong phạm vi quy hoạch cũng sẽ phát sinh tiếng ồn và độ rung. Đặc biệt là quá trình di chuyển của các phương tiện vận chuyển, giao thông trên tuyến đường, các hoạt động dịch vụ, sinh hoạt trong khu vực,... Tuy nhiên theo quy hoạch, tính chất của các công trình xây dựng đều có mức độ ô nhiễm tiếng ồn thấp, đảm bảo không làm tăng mức ồn chung của khu vực và sẽ đảm bảo tiêu chuẩn tiếng ồn đối với khu vực dân cư đô thị.

e. Tác động đến nguồn chất thải rắn:

- Lượng chất thải rắn phát sinh khi triển khai quy hoạch gia tăng đáng kể. Trong quá trình thi công phát sinh chất thải rắn xây dựng, bao gồm vật liệu xây dựng thừa, bao bì đựng vật liệu, đất đá xi măng, bê tông thừa... Các chất thải này không chứa các chất hữu cơ độc hại. Chủ dự án sẽ thu gom và thuê vận chuyển đến khu xử lý CTR để xử lý. Ngoài ra còn chất thải sinh hoạt phát sinh từ quá trình sinh hoạt hàng ngày của người dân trong khu vực quy hoạch, chất thải rắn sinh hoạt phát sinh chủ yếu gồm nhựa, túi nilon, giấy vụn, vỏ hộp các loại... Theo quy hoạch chất thải rắn sẽ được thu gom và đưa về khu xử lý tập trung của thành phố.

g. Xu hướng biến đổi khí hậu:

- Quy hoạch đã xem xét, cân nhắc đến xu thế biến đổi khí hậu trong thời gian tới. Do biến đổi khí hậu, nhiệt độ sẽ tăng lên, mực nước biển dâng cao, bão, lũ lụt có khả năng tăng cường, nên trong quy hoạch đã chú ý đến cao độ san lấp và độ bền vững của công trình xây dựng.

6.2.2. Đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch

Một số mục tiêu, tiêu chí bảo vệ môi trường đồ án quy hoạch cần đạt được là:

- Đảm bảo sự thống nhất giữa các mục tiêu môi trường và các mục tiêu quy hoạch hướng tới phát triển bền vững.

- Đảm bảo xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực đáp ứng các tiêu chuẩn về môi trường, hoàn thiện các chức năng về thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

- Đảm bảo cân bằng sinh thái ở mức cao, giảm mức độ gia tăng ô nhiễm, hạn chế tối đa ảnh hưởng từ ô nhiễm môi trường, tai biến môi trường đến con người.

- Đảm bảo thu gom và xử lý tốt chất thải xây dựng phát sinh trong quá trình thi công xây dựng các công trình trong phạm vi quy hoạch.

- Giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường xã hội do việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đền bù tái định cư.

6.3. Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường

- Các giải pháp giảm thiểu tác động đến kinh tế - xã hội:

+ Quá trình giải phóng mặt bằng cần được tiến hành nhanh và dứt điểm.

+ Các phòng ban quản lý cần phối hợp với các cấp chính quyền và an ninh địa phương trong việc bảo đảm an ninh trật tự xã hội.

+ Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường sống.

- Các giải pháp giảm thiểu tác động đến cảnh quan thiên nhiên:

+ Đảm bảo diện tích cây xanh, mặt nước theo quy chuẩn hiện hành.

+ Xây dựng các công trình thân thiện hòa hợp với môi trường.

- Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước:

+ Thực hiện xử lý nước thải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường trước khi xả vào nguồn tiếp nhận. Đề xuất chất lượng nước sau khi xử lý đạt các thông số theo QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt, sau đó thoát ra sông Lạch Tray.

+ Hệ thống cấp, thoát nước được thiết kế dựa trên các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành đảm bảo các yêu cầu về chất lượng kỹ thuật hạ tầng.

+ Tăng cường công tác nạo vét thường xuyên hệ thống hố ga, cống thoát nước.

- Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn:

+ Hoạt động giao thông: Bố trí bãi đậu, đỗ xe hợp lý. Phương tiện giao thông công cộng hoạt động trong khu vực ưu tiên sử dụng xe điện hoặc xe sử dụng nhiên liệu là khí hoá lỏng (CNG) hoặc khí thiên nhiên (NG) thay nhiên liệu là xăng hay dầu diesel.

+ Mùi phát sinh từ khu xử lý nước thải và thoát nước thải bao gồm khí NH3, H2S, mercaptan... Để hạn chế mùi hôi, sử dụng ống thu gom nước thải chuyên dụng để thu gom. Sử dụng các chế phẩm EM để khử mùi.

+ Bố trí các khu vực thu gom chất thải rắn, khu xử lý nước thải ở nơi kín gió, có khả năng thu gom nước thải hiệu quả nhất, ít người đi lại, phải cách xa các công trình chính.

+ Kế hoạch xây dựng các trạm quan trắc môi trường không khí tự động (bố trí tại nút giao thông chính).

- Các giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường đất:

+ Giảm thiểu quá trình xói mòn và rửa trôi: tiến hành trồng cây xanh, thảm cỏ, hoa và cây cảnh,...nhằm đảm bảo tăng độ che phủ.

- Các giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường từ chất thải rắn:

+ Chất thải rắn được thu gom mỗi ngày.

+ Kiểm soát và phân loại chất thải rắn tại nguồn.

+ Bố trí các thùng rác 240 lít và các thùng rác phân loại (vô cơ, hữu cơ), có nắp đậy kín trên các trục đường, các khu vực công cộng.

+ Bố trí nhân viên vệ sinh hàng ngày quét dọn, thu gom rác trên các nền đường, sân bãi khu vực công cộng.

+ Bố trí xe cuốn ép đến thu gom rác hàng ngày, sau đó vận chuyển về khu xử lý CTR của thành phố.

6.4. Kế hoạch quản lý, giám sát môi trường

a. Kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật

- Chủ đầu tư dựa vào quy hoạch tổng thể mặt bằng để xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, hệ thống xử lý nước thải cục bộ, hệ thống thu gom nước thải, nước mưa phù hợp để tiếp nhận các nguồn thải.

- Nước thải sau khi xử lý được khống chế tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải đạt theo quy định. Hệ thống khống chế tự động để kiểm tra lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm sẽ được lắp đặt. Phương pháp này cho phép quản lý nồng độ đầu ra của các chất ô nhiễm từ hệ thống xử lý nước thải.

- Chủ đầu tư phối hợp cùng với các cơ quan chức năng xây dựng phương án phòng chống sự cố cháy nổ, dịch bệnh,…

- Thường xuyên kiểm tra và bảo trì các thiết bị, hệ thống khống chế ô nhiễm môi trường và hệ thống ngăn ngừa sự cố để có biện pháp khắc phục kịp thời.

- Xây dựng kế hoạch và trang bị đầy đủ về mặt kỹ thuật cho việc xử lý các sự cố về môi trường như cháy nổ, sự cố do thiên tai, bão lũ.

b. Kế hoạch giám sát môi trường về quản lý

- Công khai thông tin về chất lượng môi trường và các hoạt động bảo vệ môi trường của khu ở.

- Gắn kết quy hoạch với các chương trình và công tác bảo vệ môi trường của địa phương.

- Nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường thông qua các hội nghị, hội thảo về ô nhiễm môi trường và phát triển bền vững và sử dụng tiết kiệm năng lượng.

- Tạo cơ chế chính sách phù hợp để quản lý chất thải phát sinh. Thu gom chất thải đúng nơi quy định, vận chuyển trong ngày.

- Xây dựng cơ chế phối hợp chặt chẽ với các Sở, ban, ngành, địa phương liên quan để thực hiện việc kiểm tra, xử phạt đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi gây ô nhiễm, suy thoái hoặc sự cố môi trường trong quá trình hoạt động xây dựng. Bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM) trước khi thực hiện dự án.

c. Kế hoạch quan trắc môi trường

- Giai đoạn thi công xây dựng:

+ Giám sát chất lượng không khí:Thông số: tiếng ồn, bụi lơ lửng (TSP), SO2, NO2, CO, O3, PM10, Pb...Vị trí: 2 vị trí trong khu vực thi công xây dựng trong dự án, 2 vị trí ở các khu vực dân cư xung quanh dự án theo hướng gió (cách 200 – 300m). Tần suất: 3 tháng/lần hoặc theo quy định hiện hành (trong suốt quá trình xây dựng).

+ Giám sát chất lượng nước thải: Thông số: pH, BOD5, tổng chất rắn lơ lửng (TSS), tổng chất rắn hòa tan, Sunfua, Amoni, Nitrat, dầu mỡ động, thực vật, tổng các chất hoạt động bề mặt, tổng Photpho, coliform,...Vị trí: 01 vị trí khu vực nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng xả thải vào môi trường xung quanh tại cửa xả. Tần suất: 3 tháng/lần hoặc theo quy định hiện hành (trong suốt quá trình xây dựng).

- Giai đoạn dự án đi vào hoạt động:

+ Giám sát chất lượng không khí: Thông số: tiếng ồn, bụi lơ lửng (TSP), SO2, NO2, CO, O3, PM10, Pb...Vị trí: tại nút giao thông tập trung đông phương tiện đi lại, trạm XLNT. Tần suất: 4 lần/năm hoặc theo quy định hiện hành.

+ Giám sát chất lượng nước thải: Thông số: pH, BOD5, tổng chất rắn lơ lửng (TSS), tổng chất rắn hòa tan, Sunfua, Amoni, Nitrat, dầu mỡ động, thực vật, tổng các chất hoạt động bề mặt, tổng Photpho, coliform,...Vị trí: sau trạm xử lý nước thải. Tần suất: 4 lần/năm hoặc theo quy định hiện hành.

VII. GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Nguồn lực thực hiện gồm vốn ngân sách và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

- Cấp phê duyệt: Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền.

- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Phòng xây dựng và môi trường phường Ngô Quyền.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp hải phòng.

- Tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng.

VIII. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

- Đồ án quy hoạch được lập đúng với các quy định hiện hành, đảm bảo mục tiêu, nhiệm vụ đề ra. Quy hoạch được thực hiện sẽ hình thành khu đô thị theo định hướng đồng bộ, hiện đại, bền vững đồng thời tạo thêm quỹ đất đô thị để phát triển kinh tế - xã hội.
- Kiến nghị chính quyền địa phương phê duyệt đồ án quy hoạch, làm công cụ để triển khai các bước tiếp sau theo quy hoạch được duyệt.
- Sau khi quy hoạch được duyệt, có kế hoạch công bố công khai, tuyên truyền rộng rãi để các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư thực hiện và giám sát việc thực hiện quy hoạch./.

PHỤ LỤC

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CÁC LÔ ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
				(m2)	(tầng)	(%)	(lần)
		LK01		**4.253,99**	**7**	**99**	**6,91**
		LK01.01		101,49	7	90	6,29
		LK01.02		73,85	7	100	7,00
		LK01.03		76,45	7	100	7,00
		LK01.04		78,75	7	100	7,00
		LK01.05		80,74	7	100	7,00
		LK01.06		82,43	7	100	7,00
		LK01.07		83,82	7	100	7,00
		LK01.08		84,92	7	100	7,00
		LK01.09		86,21	7	100	7,00
		LK01.10		86,42	7	100	7,00
		LK01.11		86,33	7	100	7,00
		LK01.12		85,94	7	100	7,00
		LK01.13		85,28	7	100	7,00
		LK01.14		84,94	7	100	7,00
		LK01.15		84,82	7	100	7,00
		LK01.16		84,71	7	100	7,00
		LK01.17		84,60	7	100	7,00
		LK01.18		84,49	7	100	7,00
		LK01.19		84,26	7	100	7,00
1	**Đất nhà ở liền kề**	LK01.20	52	84,15	7	100	7,00
		LK01.21		84,04	7	100	7,00
		LK01.22		83,87	7	100	7,00
		LK01.23		83,24	7	100	7,00
		LK01.24		81,97	7	100	7,00
		LK01.25		80,34	7	96	6,72
		LK01.26		112,93	7	88	6,13
		LK01.27		109,50	7	88	6,17
		LK01.28		76,00	7	100	7,00
		LK01.29		76,00	7	100	7,00
		LK01.30		76,00	7	100	7,00
		LK01.31		76,00	7	100	7,00
		LK01.32		76,00	7	100	7,00
		LK01.33		76,00	7	100	7,00
		LK01.34		76,00	7	100	7,00
		LK01.35		76,00	7	100	7,00
		LK01.36		76,00	7	100	7,00
		LK01.37		76,00	7	100	7,00
		LK01.38		76,00	7	100	7,00
		LK01.39		76,00	7	100	7,00

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
				(m2)	(tầng)	(%)	(lần)
		LK01.40		76,00	7	100	7,00
		LK01.41		76,00	7	100	7,00
		LK01.42		76,00	7	100	7,00
		LK01.43		76,00	7	100	7,00
		LK01.44		76,00	7	100	7,00
		LK01.45		76,00	7	100	7,00
		LK01.46		76,00	7	100	7,00
		LK01.47		76,00	7	100	7,00
		LK01.48		76,00	7	100	7,00
		LK01.49		76,00	7	100	7,00
		LK01.50		76,00	7	100	7,00
		LK01.51		76,00	7	100	7,00
		LK01.52		109,50	7	88	6,17
		LK02		**2.052,00**	**7**	**99**	**6,96**
		LK02.01		93,00	7	97	6,79
		LK02.02		60,00	7	100	7,00
		LK02.03		60,00	7	100	7,00
		LK02.04		60,00	7	100	7,00
		LK02.05		60,00	7	100	7,00
		LK02.06		60,00	7	100	7,00
		LK02.07		60,00	7	100	7,00
		LK02.08		60,00	7	100	7,00
		LK02.09		60,00	7	100	7,00
		LK02.10		60,00	7	100	7,00
		LK02.11		60,00	7	100	7,00
		LK02.12		60,00	7	100	7,00
		LK02.13		60,00	7	100	7,00
2	**Đất nhà ở liền kề**	LK02.14	**32**	60,00	7	100	7,00
		LK02.15		60,00	7	100	7,00
		LK02.16		93,00	7	97	6,79
		LK02.17		93,00	7	97	6,79
		LK02.18		60,00	7	100	7,00
		LK02.19		60,00	7	100	7,00
		LK02.20		60,00	7	100	7,00
		LK02.21		60,00	7	100	7,00
		LK02.22		60,00	7	100	7,00
		LK02.23		60,00	7	100	7,00
		LK02.24		60,00	7	100	7,00
		LK02.25		60,00	7	100	7,00
		LK02.26		60,00	7	100	7,00
		LK02.27		60,00	7	100	7,00
		LK02.28		60,00	7	100	7,00

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
				(m2)	(tầng)	(%)	(lần)
		LK02.29		60,00	7	100	7,00
		LK02.30		60,00	7	100	7,00
		LK02.31		60,00	7	100	7,00
		LK02.32		93,00	7	97	6,79
		LK03		**2.052,00**	**7**	**99**	**6,96**
		LK03.01		93,00	7	97	6,79
		LK03.02		60,00	7	100	7,00
		LK03.03		60,00	7	100	7,00
		LK03.04		60,00	7	100	7,00
		LK03.05		60,00	7	100	7,00
		LK03.06		60,00	7	100	7,00
		LK03.07		60,00	7	100	7,00
		LK03.08		60,00	7	100	7,00
		LK03.09		60,00	7	100	7,00
		LK03.10		60,00	7	100	7,00
		LK03.11		60,00	7	100	7,00
		LK03.12		60,00	7	100	7,00
		LK03.13		60,00	7	100	7,00
		LK03.14		60,00	7	100	7,00
		LK03.15		60,00	7	100	7,00
3	Đất nhà ở liền kề	LK03.16	32	93,00	7	97	6,79
		LK03.17		93,00	7	97	6,79
		LK03.18		60,00	7	100	7,00
		LK03.19		60,00	7	100	7,00
		LK03.20		60,00	7	100	7,00
		LK03.21		60,00	7	100	7,00
		LK03.22		60,00	7	100	7,00
		LK03.23		60,00	7	100	7,00
		LK03.24		60,00	7	100	7,00
		LK03.25		60,00	7	100	7,00
		LK03.26		60,00	7	100	7,00
		LK03.27		60,00	7	100	7,00
		LK03.28		60,00	7	100	7,00
		LK03.29		60,00	7	100	7,00
		LK03.30		60,00	7	100	7,00
		LK03.31		60,00	7	100	7,00
		LK03.32		93,00	7	97	6,79
		LK04		**2.052,00**	**7**	**99**	**6,96**
		LK04.01		93,00	7	97	6,79
4	Đất nhà ở liền kề	LK04.02	32	60,00	7	100	7,00
		LK04.03		60,00	7	100	7,00
		LK04.04		60,00	7	100	7,00

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
				(m2)	(tầng)	(%)	(lần)
		LK04.05		60,00	7	100	7,00
		LK04.06		60,00	7	100	7,00
		LK04.07		60,00	7	100	7,00
		LK04.08		60,00	7	100	7,00
		LK04.09		60,00	7	100	7,00
		LK04.10		60,00	7	100	7,00
		LK04.11		60,00	7	100	7,00
		LK04.12		60,00	7	100	7,00
		LK04.13		60,00	7	100	7,00
		LK04.14		60,00	7	100	7,00
		LK04.15		60,00	7	100	7,00
		LK04.16		93,00	7	97	6,79
		LK04.17		93,00	7	97	6,79
		LK04.18		60,00	7	100	7,00
		LK04.19		60,00	7	100	7,00
		LK04.20		60,00	7	100	7,00
		LK04.21		60,00	7	100	7,00
		LK04.22		60,00	7	100	7,00
		LK04.23		60,00	7	100	7,00
		LK04.24		60,00	7	100	7,00
		LK04.25		60,00	7	100	7,00
		LK04.26		60,00	7	100	7,00
		LK04.27		60,00	7	100	7,00
		LK04.28		60,00	7	100	7,00
		LK04.29		60,00	7	100	7,00
		LK04.30		60,00	7	100	7,00
		LK04.31		60,00	7	100	7,00
		LK04.32		93,00	7	97	6,79
		LK05		**3.222,00**	**7**	**100**	**7,00**
		LK05.01		85,50	7	100	7,00
		LK05.02		60,00	7	100	7,00
		LK05.03		60,00	7	100	7,00
		LK05.04		60,00	7	100	7,00
		LK05.05		60,00	7	100	7,00
		LK05.06		60,00	7	100	7,00
5	**Đất nhà ở liền kề**	LK05.07	**52**	60,00	7	100	7,00
		LK05.08		60,00	7	100	7,00
		LK05.09		60,00	7	100	7,00
		LK05.10		60,00	7	100	7,00
		LK05.11		60,00	7	100	7,00
		LK05.12		60,00	7	100	7,00
		LK05.13		60,00	7	100	7,00

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
				(m2)	(tầng)	(%)	(lần)
		LK05.14		60,00	7	100	7,00
		LK05.15		60,00	7	100	7,00
		LK05.16		60,00	7	100	7,00
		LK05.17		60,00	7	100	7,00
		LK05.18		60,00	7	100	7,00
		LK05.19		60,00	7	100	7,00
		LK05.20		60,00	7	100	7,00
		LK05.21		60,00	7	100	7,00
		LK05.22		60,00	7	100	7,00
		LK05.23		60,00	7	100	7,00
		LK05.24		60,00	7	100	7,00
		LK05.25		60,00	7	100	7,00
		LK05.26		85,50	7	100	7,00
		LK05.27		85,50	7	100	7,00
		LK05.28		60,00	7	100	7,00
		LK05.29		60,00	7	100	7,00
		LK05.30		60,00	7	100	7,00
		LK05.31		60,00	7	100	7,00
		LK05.32		60,00	7	100	7,00
		LK05.33		60,00	7	100	7,00
		LK05.34		60,00	7	100	7,00
		LK05.35		60,00	7	100	7,00
		LK05.36		60,00	7	100	7,00
		LK05.37		60,00	7	100	7,00
		LK05.38		60,00	7	100	7,00
		LK05.39		60,00	7	100	7,00
		LK05.40		60,00	7	100	7,00
		LK05.41		60,00	7	100	7,00
		LK05.42		60,00	7	100	7,00
		LK05.43		60,00	7	100	7,00
		LK05.44		60,00	7	100	7,00
		LK05.45		60,00	7	100	7,00
		LK05.46		60,00	7	100	7,00
		LK05.47		60,00	7	100	7,00
		LK05.48		60,00	7	100	7,00
		LK05.49		60,00	7	100	7,00
		LK05.50		60,00	7	100	7,00
		LK05.51		60,00	7	100	7,00
		LK05.52		85,50	7	100	7,00
6	**Đất nhà ở liền kề**	**LK06**		**2.195,86**	**7**	**100**	**7,00**
		LK06.01	**35**	70,50	7	100	7,00
		LK06.02		60,00	7	100	7,00

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
				(m2)	(tầng)	(%)	(lần)
		LK06.03		60,00	7	100	7,00
		LK06.04		60,00	7	100	7,00
		LK06.05		60,00	7	100	7,00
		LK06.06		60,00	7	100	7,00
		LK06.07		60,00	7	100	7,00
		LK06.08		60,00	7	100	7,00
		LK06.09		60,00	7	100	7,00
		LK06.10		60,00	7	100	7,00
		LK06.11		60,00	7	100	7,00
		LK06.12		60,00	7	100	7,00
		LK06.13		60,00	7	100	7,00
		LK06.14		60,00	7	100	7,00
		LK06.15		60,00	7	100	7,00
		LK06.16		67,43	7	100	7,00
		LK06.17		75,00	7	100	7,00
		LK06.18		75,00	7	100	7,00
		LK06.19		90,00	7	100	7,00
		LK06.20		67,43	7	100	7,00
		LK06.21		60,00	7	100	7,00
		LK06.22		60,00	7	100	7,00
		LK06.23		60,00	7	100	7,00
		LK06.24		60,00	7	100	7,00
		LK06.25		60,00	7	100	7,00
		LK06.26		60,00	7	100	7,00
		LK06.27		60,00	7	100	7,00
		LK06.28		60,00	7	100	7,00
		LK06.29		60,00	7	100	7,00
		LK06.30		60,00	7	100	7,00
		LK06.31		60,00	7	100	7,00
		LK06.32		60,00	7	100	7,00
		LK06.33		60,00	7	100	7,00
		LK06.34		60,00	7	100	7,00
		LK06.35		70,50	7	100	7,00
		LK07		**2.330,86**	**7**	**100**	**7,00**
7	**Đất nhà ở liền kề**	LK07.01	**38**	70,50	7	100	7,00
		LK07.02		60,00	7	100	7,00
		LK07.03		60,00	7	100	7,00
		LK07.04		60,00	7	100	7,00
		LK07.05		60,00	7	100	7,00
		LK07.06		60,00	7	100	7,00
		LK07.07		60,00	7	100	7,00
		LK07.08		60,00	7	100	7,00

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
				(m2)	(tầng)	(%)	(lần)
		LK07.09		60,00	7	100	7,00
		LK07.10		60,00	7	100	7,00
		LK07.11		60,00	7	100	7,00
		LK07.12		60,00	7	100	7,00
		LK07.13		60,00	7	100	7,00
		LK07.14		60,00	7	100	7,00
		LK07.15		60,00	7	100	7,00
		LK07.16		67,43	7	100	7,00
		LK07.17		62,50	7	100	7,00
		LK07.18		62,50	7	100	7,00
		LK07.19		62,50	7	100	7,00
		LK07.20		62,50	7	100	7,00
		LK07.21		62,50	7	100	7,00
		LK07.22		62,50	7	100	7,00
		LK07.23		67,43	7	100	7,00
		LK07.24		60,00	7	100	7,00
		LK07.25		60,00	7	100	7,00
		LK07.26		60,00	7	100	7,00
		LK07.27		60,00	7	100	7,00
		LK07.28		60,00	7	100	7,00
		LK07.29		60,00	7	100	7,00
		LK07.30		60,00	7	100	7,00
		LK07.31		60,00	7	100	7,00
		LK07.32		60,00	7	100	7,00
		LK07.33		60,00	7	100	7,00
		LK07.34		60,00	7	100	7,00
		LK07.35		60,00	7	100	7,00
		LK07.36		60,00	7	100	7,00
		LK07.37		60,00	7	100	7,00
		LK07.38		70,50	7	100	7,00
		LK08		**2.363,86**	**7**	**100**	**7,00**
8	**Đất nhà ở liền kề**	LK08.01	**38**	70,50	7	100	7,00
		LK08.02		60,00	7	100	7,00
		LK08.03		60,00	7	100	7,00
		LK08.04		60,00	7	100	7,00
		LK08.05		60,00	7	100	7,00
		LK08.06		60,00	7	100	7,00
		LK08.07		60,00	7	100	7,00
		LK08.08		60,00	7	100	7,00
		LK08.09		60,00	7	100	7,00
		LK08.10		60,00	7	100	7,00
		LK08.11		60,00	7	100	7,00

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
				(m2)	(tầng)	(%)	(lần)
		LK08.12		60,00	7	100	7,00
		LK08.13		60,00	7	100	7,00
		LK08.14		60,00	7	100	7,00
		LK08.15		60,00	7	100	7,00
		LK08.16		67,43	7	100	7,00
		LK08.17		70,50	7	100	7,00
		LK08.18		75,00	7	100	7,00
		LK08.19		75,00	7	100	7,00
		LK08.20		62,50	7	100	7,00
		LK08.21		62,50	7	100	7,00
		LK08.22		62,50	7	100	7,00
		LK08.23		67,43	7	100	7,00
		LK08.24		60,00	7	100	7,00
		LK08.25		60,00	7	100	7,00
		LK08.26		60,00	7	100	7,00
		LK08.27		60,00	7	100	7,00
		LK08.28		60,00	7	100	7,00
		LK08.29		60,00	7	100	7,00
		LK08.30		60,00	7	100	7,00
		LK08.31		60,00	7	100	7,00
		LK08.32		60,00	7	100	7,00
		LK08.33		60,00	7	100	7,00
		LK08.34		60,00	7	100	7,00
		LK08.35		60,00	7	100	7,00
		LK08.36		60,00	7	100	7,00
		LK08.37		60,00	7	100	7,00
		LK08.38		70,50	7	100	7,00
		LK09		**2.341,76**	**7**	**99**	**6,93**
		LK09.01		103,94	7	89	6,24
		LK09.02		83,37	7	100	7,00
		LK09.03		80,42	7	100	7,00
		LK09.04		77,47	7	100	7,00
		LK09.05		74,52	7	100	7,00
		LK09.06		71,57	7	100	7,00
9	**Đất nhà ở liền kề**	LK09.07	**34**	68,62	7	100	7,00
		LK09.08		65,67	7	100	7,00
		LK09.09		62,72	7	100	7,00
		LK09.10		70,56	7	100	7,00
		LK09.11		65,95	7	100	7,00
		LK09.12		61,34	7	100	7,00
		LK09.13		67,53	7	100	7,00
		LK09.14		75,03	7	100	7,00

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
				(m2)	(tầng)	(%)	(lần)
		LK09.15		91,32	7	99	6,93
		LK09.16		82,50	7	100	7,00
		LK09.17		82,50	7	100	7,00
		LK09.18		78,80	7	100	7,00
		LK09.19		67,43	7	100	7,00
		LK09.20		60,00	7	100	7,00
		LK09.21		60,00	7	100	7,00
		LK09.22		60,00	7	100	7,00
		LK09.23		60,00	7	100	7,00
		LK09.24		60,00	7	100	7,00
		LK09.25		60,00	7	100	7,00
		LK09.26		60,00	7	100	7,00
		LK09.27		60,00	7	100	7,00
		LK09.28		60,00	7	100	7,00
		LK09.29		60,00	7	100	7,00
		LK09.30		60,00	7	100	7,00
		LK09.31		60,00	7	100	7,00
		LK09.32		60,00	7	100	7,00
		LK09.33		60,00	7	100	7,00
		LK09.34		70,50	7	100	7,00